



Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télérmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Communauté d'Agglomération de
l'Etampois Sud Essonne

Tome 1 – Diagnostic habitat



| | |
|--|------------|
| I. Programme local de l'habitat : définition et enjeux | 3 |
| <i>Programme local de l'habitat : définition et enjeux</i> | 5 |
| II. Contexte territorial et sociodémographique | 14 |
| 1. <i>Contexte géographique</i> | 15 |
| 2. <i>Contexte démographique</i> | 23 |
| 3. <i>Contexte socio-économique</i> | 32 |
| III. Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération | 47 |
| 1. <i>Structure de l'offre de logements</i> | 48 |
| 2. <i>Parc privé : locatif et accession</i> | 56 |
| 3. <i>Parc locatif social</i> | 77 |
| IV. Logement des publics spécifiques | 110 |
| 1. <i>Les personnes âgées et les personnes handicapées</i> | 111 |
| 2. <i>Les étudiants et les jeunes</i> | 128 |
| 3. <i>Les personnes défavorisées</i> | 134 |
| 4. <i>Les gens du voyage</i> | 146 |
| V. Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels | 149 |
| 1. <i>Le construction neuve</i> | 150 |
| 2. <i>Les marchés immobiliers</i> | 155 |
| VI. Le volet foncier | 164 |
| 1. <i>Logique d'urbanisation et de développement</i> | 165 |
| 2. <i>Le marché foncier</i> | 176 |
| VII. Conclusion | 181 |



I. Programme local de l'habitat : définition et enjeux



Le diagnostic du PLH a été réalisé en 2018 à partir des données disponibles cette année là.

La démarche d'élaboration du PLH s'étant étirée dans le temps, les données du diagnostics sont apparues, au moment de la validation du PLH en 2023, un peu datée. Par ailleurs, celles-ci ne reflétaient pas les effets induits par la crise sanitaire notamment sur les dynamiques de construction et la demande locative sociale.

Le diagnostic a été actualisé sur certaines données-clés permettant d'approcher une évolution du contexte. Ainsi, le diagnostic contient des données à des périodes d'analyse différentes.

Globalement, la mise à jour des données a pu permettre de constater une accentuation des tendances déjà à l'œuvre : accentuation de l'offre de logements et de la production au sein de la commune d'Etampes, augmentation de la tension locative sociale, légère augmentation des prix de l'immobilier. Les orientations et actions fixées doivent permettre de répondre à ces enjeux.



Programme local de l'habitat : définition et enjeux

- A. Présentation du programme local de l'habitat**
- B. Hiérarchie des normes des documents d'urbanisme**
- C. Élaboration du diagnostic : première étape de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat**
- D. Les attentes de l'Etat vis-à-vis du PLH**
- E. Les documents de référence sur le territoire**

A. Présentation du Programme Local de l'Habitat

Les objectifs du PLH

L'élaboration d'un PLH vise tout d'abord à :

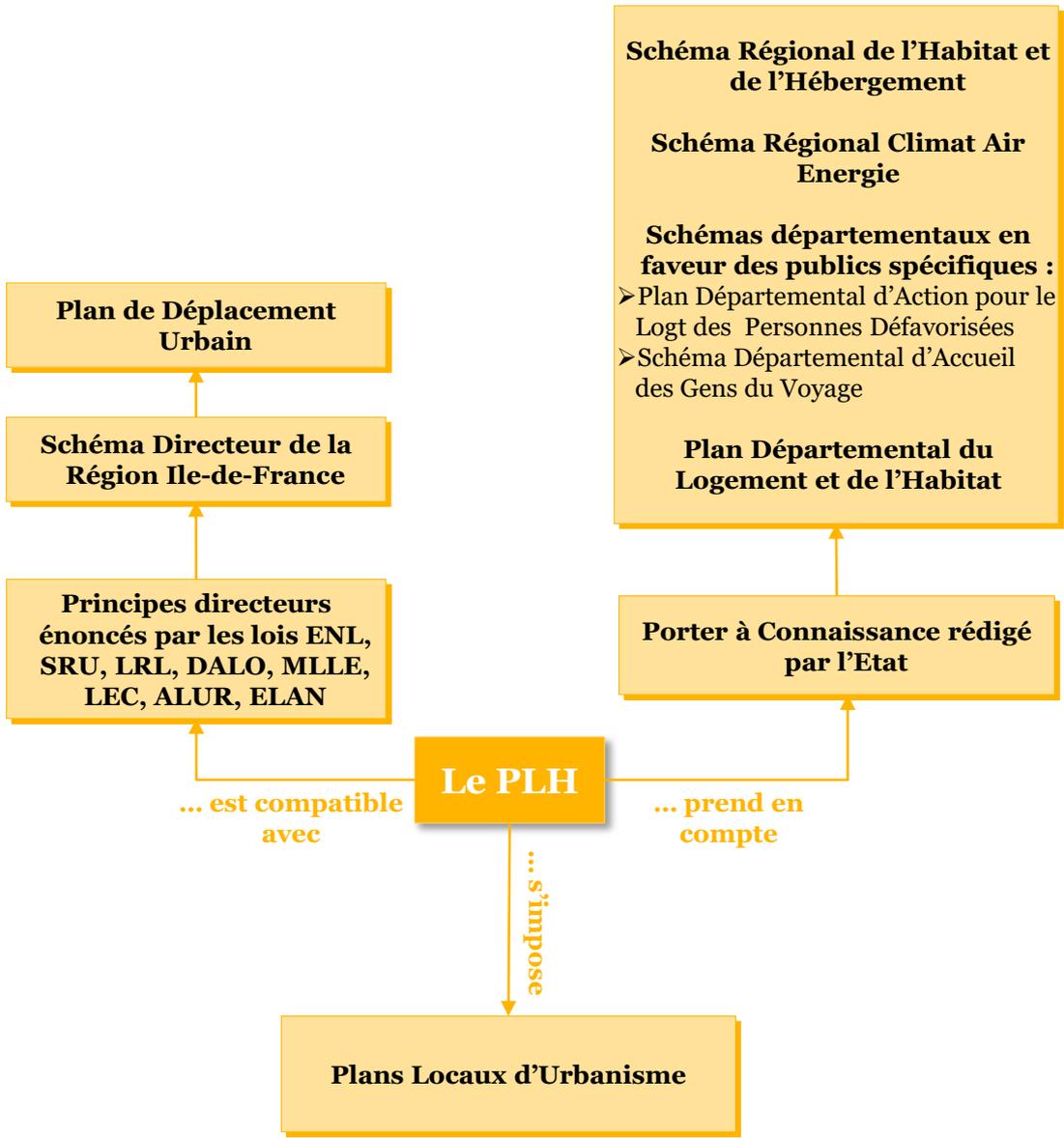
- **Dégager une politique locale de l'habitat** avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la collectivité ;
- **Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements** pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire ;
- **Affirmer l'action publique en matière d'habitat**, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les compétences de pilotage du PLH et de son évaluation.

Il permet également de répondre aux multiples obligations légales et réglementaires vis-à-vis du logement. Ainsi, le PLH s'attachera à :

- **Diversifier l'offre de logements** dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- **Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- **Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement** (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...) ;
- **Définir une stratégie foncière** cohérente
- **Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs** du PLH

B. Hiérarchie des normes et documents d'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023



Un principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme (POS/PLU) et le PLH

Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme). »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

C. Élaboration du diagnostic : première étape de la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat

Accusé de réception en préfecture
091-200047846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

La démarche a été lancée en décembre 2019 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne (CAESE) en vue de :

- **Bénéficiaire d'une vision partagée** du parc de logements de l'agglomération et des dernières évolutions ainsi que des problématiques et enjeux qui en découlent ;
- **Impliquer l'ensemble les communes et partenaires** à la démarche pour définir une stratégie commune d'intervention et se donner les outils et les moyens humains et financiers pour mener à bien cette stratégie.

Le diagnostic présente une synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire et de servir d'appui pour le document d'orientations et le programme d'actions.

Par la suite, **le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs** d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat, notamment autour de la validation d'un scénario de développement démographique.

Enfin, le **programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve**, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ce document visera également à organiser l'observation du secteur de l'habitat, l'évaluation du PLH et à mettre en place les dispositifs de pilotage.

Il résulte du croisement entre :

- Une analyse statistique ;
- Une analyse documentaire ;
- Une large consultation des acteurs locaux de l'habitat et des partenaires

D. Les attentes de l'Etat et du SRHH vis-à-vis du PLH

Les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour la CAESE, qui seront à justifier pour le passage en CRHH



Un objectif de 240 logements/an



Un objectif de 102 à 120 logements sociaux/en moyenne dont 56 au titre de l'effort attendu pour rattraper le déficit de logements sociaux et 46 à 64 au titre des besoins liées à l'extension du parc existant

Objectifs de réhabilitations énergétiques :



350 – 420 dans les logements privés individuels

110 – 130 dans les logements privés collectifs

80 – 90 dans le parc social

Pour rappel, au cours du Conseil Communautaire du 17 janvier 2017, la CAESE a émis un avis défavorable sur le projet de SRHH, en opposition notamment aux objectifs de production de logements fixés par le schéma.

Les attentes complémentaires de l'Etat – Le Porter à Connaissance

- **Renforcer les centralités** urbaines du territoire tout en inversant la dynamique de décrochage de certains quartiers
- **Respecter les obligations de la loi SRU** notamment pour les communes de Morigny-Champigny et Méréville
- Participer à la stratégie d'intervention sur les **quartiers prioritaires et dans les centres-bourgs**
- Améliorer la connaissance du **parc privé dégradé et des copropriétés**
- **Etablir une stratégie foncière**

E. Les documents de référence sur le territoire

Le PLH de la CAESE doit s'inscrire dans les dynamiques départementales, régionales et nationales identifiées dans les documents présentés ci-après. Le PLH doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Le Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF)

Les orientations du **Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France** (SDRIF) pour la CAESE :

- Deux pôles de centralité à conforter : Etampes et Angerville
- Une importante zone préférentielle d'urbanisation sur Etampes
- D'autres zones préférentielles mais de moindre taille à Angerville et Monnerville
- Des potentiels d'urbanisation conditionnels sur presque toutes les communes

A noter que la commune d'Etrechy limitrophe est également identifiée comme une centralité à renforcer, multipliant les polarités dans le périmètre de rayonnement d'Etampes

Le PLH veillera à respecter ces orientations

Le Plan Départemental du Logement et de l'Habitat (PDLH)

Adopté par l'assemblée départementale le 18 décembre 2017, le plan fixe les orientations en matière de développement de l'offre de logement et d'hébergement sur le territoire. Il fixe notamment des orientations du département en matière de financement du logement social, de gestion de son contingent et d'interventions sur le parc existant.

A ce titre, le PLH devra s'inscrire dans les dynamiques insufflées par le PDLH et pourra également prendre appui sur ses dispositions pour mettre en œuvre son programme d'actions.

Le Plan Départemental de d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Essonne (PDALHPD)

Adopté en 2017 et amendé en janvier 2018, le PDALHPD de l'Essonne fixe pour la période 2016 – 2021 les orientations afin de permettre d'assurer l'accueil des ménages en difficultés économiques ou sociales sur le territoire. Il s'agit de mettre en œuvre les actions sur l'offre mais également sur l'accompagnement, afin d'assurer une réponse à l'ensemble des besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes défavorisées. Dans l'Essonne, le Plan propose un travail sur 5 volets : le pilotage et l'animation du PDALHPD, la cohérence d'intervention dans l'accueil, l'orientation et l'accompagnement des publics du Plan, la mobilisation d'une offre pérenne, le maintien dans le logement dans des conditions décentes des personnes les plus fragiles et l'adaptation de l'offre temporaire.

A ce titre, le PLH devra s'inscrire dans les dynamiques du PDALHPD.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV)

Le Schéma de l'Essonne 2013 – 2019 révisé approuvé le 24 avril 2019 et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne le 26 avril 2019. Il fixe les objectifs de production d'aire d'accueil et d'aire de grand passage.

Ce schéma révisé ne présente pas de prescriptions de nouveaux équipements pour la CAESE.

Le Schéma Départemental de la Domiciliation des personnes sans domiciles stables

Approuvé par arrêté préfectoral le 3 mai 2016 pour la période 2016 – 2020, le Schéma Départemental de la Domiciliation des personnes sans domiciles stables fixe un programme d'action visant à fluidifier le parcours des personnes sans domicile.

Le PLH veillera donc à inclure la réponse aux personnes sans domiciliation.

Le Schéma Départemental de l'Autonomie

Le schéma de l'autonomie 2018-2022, cosigné par l'Agence régionale de santé et l'Education nationale, s'articule autour de trois axes, chacun décliné en 12 engagements et 53 actions dont 50 sont engagées ou mises en œuvre: l'inclusion sociale, les solidarités et la lutte contre l'isolement et l'offre de services et d'hébergements territorialisés et intégrés. Il traduit l'ambition du Département de l'Essonne de répondre au défi d'une société inclusive en direction des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Le PLH devra donc concourir à la réalisation de ce programme d'actions et pourra prendre appui sur les dispositifs mis en œuvre dans le cadre du Schéma départemental de l'Autonomie.

Le Contrat de Ruralité

Signé le 21 mars 2017, pour une période de 6 ans, il permet la coordination des moyens financiers et prévoit l'ensemble des actions et projets à conduire en matière d'accessibilité aux services et aux soins, de développement de l'attractivité, de redynamisation des centres-bourgs, de mobilité, de transition écologique et de cohésion sociale.

Ainsi, le PLH prendra en compte ce recensement de projets d'investissement dans l'élaboration de sa stratégie. Il s'appuiera également sur les dispositions du contrat pour mettre en œuvre son programme d'actions.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

L'agglomération dispose de deux quartiers prioritaires de la politique de la Ville dont un quartier d'intérêt régional inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). A ce titre, la commune d'Etampes s'est dotée en 2015 d'un contrat de ville visant à définir le plan d'action sur les deux quartiers prioritaires, Guinette et Croix de Vernailles, en interaction avec le reste de la ville. Par ailleurs, la convention avec l'ANRU sur le quartier de Guinette a été signée au printemps 2018. L'évolution réglementaire des compétences a fait évoluer le Contrat de ville vers une gouvernance agglomération. Un projet NPNRU est en cours sur le quartier de guinette pour laquelle une convention a été signée le 15 septembre 2022. Par ailleurs sur la Croix de Vernaille un plan d'investissement volontaire est en cours pour restructurer largement le quartier,

Ainsi, le PLH veillera à prendre en compte les projets prévus au titre du NPNRU et au PIV pour définir sa stratégie d'intervention.

Opération de revitalisation de territoire (ACV) et Politique de la Ville

Le 4 février 2020 le Conseil communautaire délibérait pour intégrer le dispositif Action Cœur de Ville situé sur la commune d'Etampes, à la convention cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) validée par le Comité Régional d'Engagement en date du 20 janvier 2020. Cette délibération mettait en avant que d'autres communes pourraient y être intégrées.

La commune d'Angerville, labellisée « Petites Villes de Demain », est également éligible au conventionnement ORT. Le 4 avril 2022, il a donc été proposé d'intégrer le périmètre de l'opération « Petite Ville de Demain » au sein de l'ORT par un avenant en décembre 2022.



II. Contexte territorial et sociodémographique





1. Contexte géographique

A. La CAESE

B. Positionnement dans le département

C. Les contraintes de développement

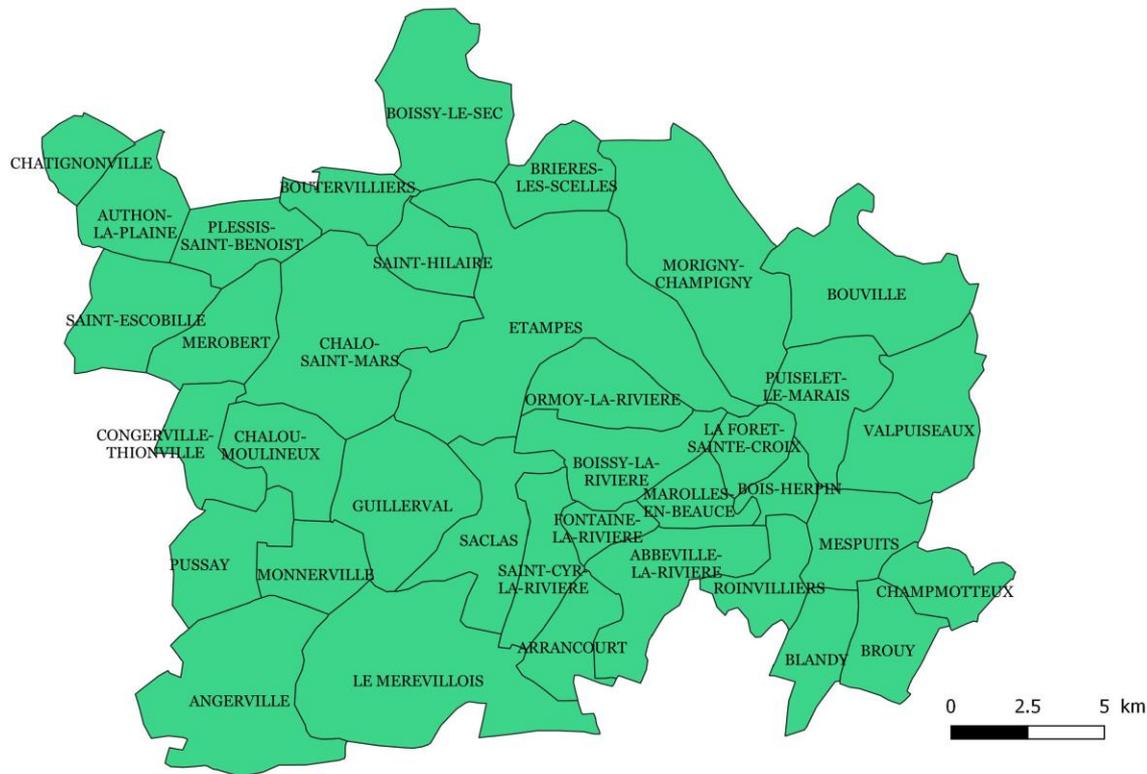
D. Synthèse du contexte socioéconomique sous forme de matrice

M.O.F.F.E.

L'agglomération compte 37 communes au 1^{er} janvier 2019 :

- Abbéville-la-Rivière
- Angerville
- Arrancourt
- Authon-la-Plaine
- Blandy
- Bois-Herpin
- Boissy-la-Rivière
- Boissy-le-Sec
- Boutervilliers
- Bouville
- Brières-les-Scellés
- Brouy
- Chalo-Saint-Mars
- Chalou-Moulineux
- Champmotteux
- Chatignonville
- Congerville-Thionville
- Étampes
- Fontaine-la-Rivière
- Guillerval
- La Forêt-Sainte-Croix
- Le Mérévillois [commune nouvelle issue de la fusion entre Méréville et Estouches]
- Marolles-en-Beauce
- Mérobert

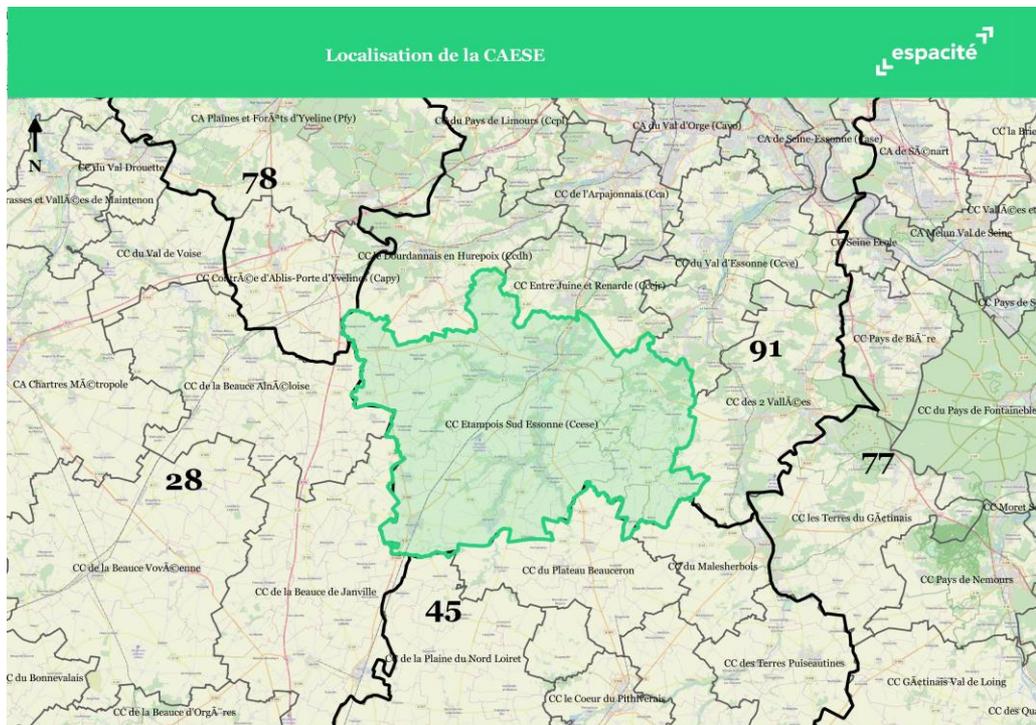
Les communes de la CAESE



- Mespuits
- Monnerville
- Morigny-Champigny
- Ormoyn-la-Rivière
- Plessis-Saint-Benoist
- Puisetlet-le-Marais
- Pussay
- Roinvilliers
- Saclas
- Saint-Cyr-la-Rivière
- Saint-Escobille
- Saint-Hilaire
- Valpuiseaux

B. Positionnement de l'Agglomération dans le Département

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA DEL 2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023



Le PLH est l'occasion de mettre en perspective l'Agglomération avec d'autres EPCI aux caractéristiques similaires et les territoires dans lesquels elle s'inscrit. Ainsi les échelles de comparaison choisies sont:

- le Département de l'Essonne, dont la CA représente 4,2% de la population en 2019
- la Région Ile-de-France, dont la CA représente 0,3% de la population en 2015

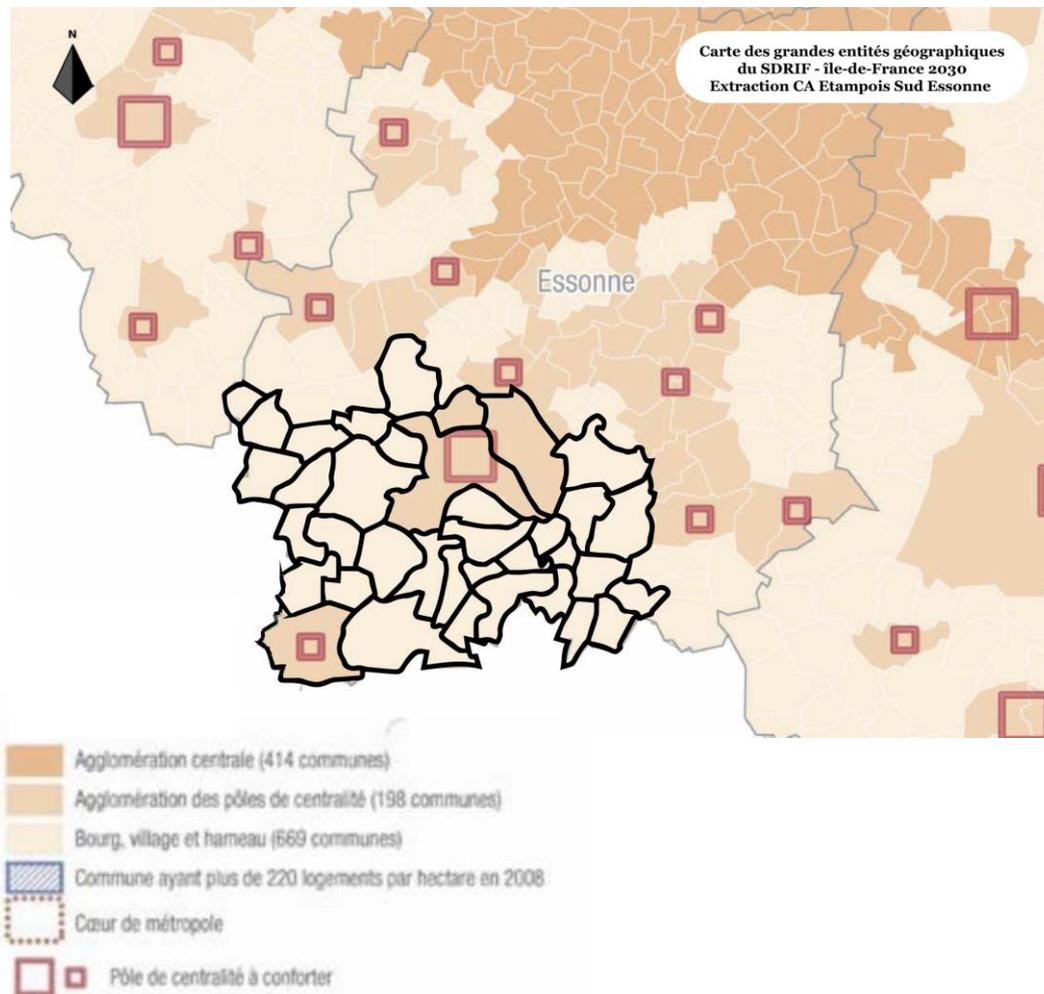
L'agglomération est limitrophe avec trois départements : les Yvelines, le Loiret et l'Eure-et-Loir. Ces deux derniers se situent dans la région Centre-Val-de-Loire.

Cette situation est à la fois une chance et une complexité pour l'agglomération. En effet, elle subit une partie des contraintes de la région francilienne notamment les coûts fonciers et immobiliers élevés, tout en ne bénéficiant qu'à la marge des externalités positives de la région capitale (éloignement aux bassins d'emploi, desserte en transport parcellaire...). Néanmoins, elle dispose d'un cadre protégé et paysager à 55km de la capitale (soit 30 min en TER direct, 1h en RER C ou voiture). **La CAESE est une véritable interface entre les territoires franciliens et provinciaux**, s'accompagnant des tensions entre attentes de services franciliens dans un territoire à dominante rurale.

L'intercommunalité est structurée par la Nationale 20 formant à l'échelle locale l'axe Etampes-Angerville. La N20 permet au territoire d'être en position de mi-distance entre les villes de Paris et d'Orléans. De plus, **le RER C** permet une liaison avec l'Ile-de-France (Rungis, Massy, Paris, St-Quentin-en-Yvelines, Pontoise,...). Enfin, les **gares d'Etampes, de Guillerval et de Monnerville** sont desservies par le réseau TER Centre-Val de Loire, permettant au territoire d'être relié aux grands pôles de la région (Orléans, Bourges, Vierzon, Tours,...).

C. Les contraintes de développement

a. Un foncier contraint par l'objectif de limitation de la consommation foncière imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France



Au titre du SDRIF, la grande majorité des communes sont **contraintes à l'optimisation des secteurs urbains existants**.

A l'horizon 2030, **l'extension urbaine sur les bourgs, villages et hameaux est limitée à 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal.

Ces obligations ont été **répercutées dans les documents d'urbanisme des communes, limitant les opportunités foncières** et favorisant le comblement de dents creuses. Sur certaines communes ces contraintes sont vécues comme trop contraignantes. A Chatignoville par exemple le projet de station d'épuration est bloquée au titre des documents de planification régionaux.

Pour les communes cette contrainte est reçue avec ambivalence. D'une part, elles apprécient que le SDRIF tende vers la limitation de l'étalement urbain et donc **la préservation des espaces naturels**. D'autre part, cela représente **des opportunités de développement en moins et une obligation à la densification, vue comme un risque pour la forme villageoise des bourgs**.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de rétrotransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Un parc naturel régional qui contraint le développement de certaines communes

La parc naturel du Gâtinais a été créé en 1999 et représente **75 640 hectares sur 69 communes sur les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne**. Ce parc est surnommé le « pays des mille clairières et grès » en raison de la diversité de ses paysages entre bois, forêts, terres agricoles, sables et grès.

Le fonctionnement du territoire est régi par la Charte du parc. Les signataires s'engagent à respecter les orientations du document, notamment en assurant la compatibilité de leur document urbanisme. En particulier, dans le cadre du PNR, l'utilisation des enveloppes urbaines préexistantes doit être favorisée afin de limiter l'étalement urbain.

6 communes de la CAESE sont comprises dans le périmètre du PNR : Bouville, Puiset-le-Marais, Valpuiseaux, la Forêt-Sainte-Croix, Champmotteux et Brouy. Sur ces communes, les limitations d'extension du SDRIF sont donc renforcées par la Charte PNR. **Ainsi, sur ces communes l'extension urbaine est presque impossible. Les perspectives de développement se concentrent donc sur les dents creuses et les potentielles divisions de terrains.**

Avec la révision de la charte du PNR en 2024 de nouvelles communes pourraient s'intégrer dans ce dernier,



Le territoire LEADER du GAL Gâtinais Français

Légende

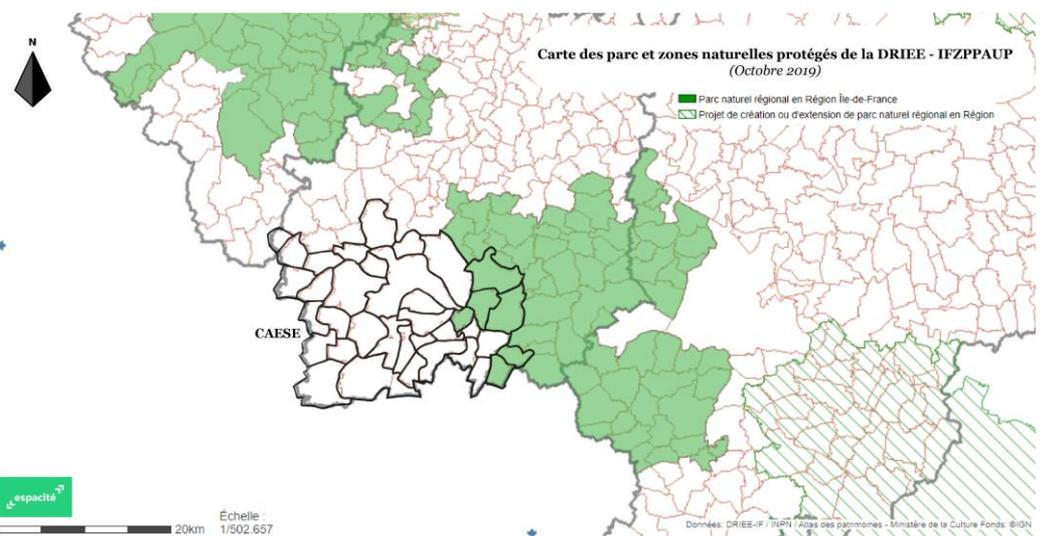
- Périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français
- Communes du territoire LEADER
- Communes sièges de leur intercommunalité**
- Intercommunalités**
- 2 Vallées
- Entre Juine et Renarde
- L'Étampois Sud Essonne
- Melun Val de Seine
- Pays de Fontainebleau
- Pays de Nemours
- Val d'Essonne



Source : IAU ÎdF, 2017
Fond de carte : IAU ÎdF, 2019
Rédaction : Parc du Gâtinais Français, 2017 (JG et ET)



Source : <https://www.reseaurural.fr/region/ile-de-france/gal-gatinais-francais>

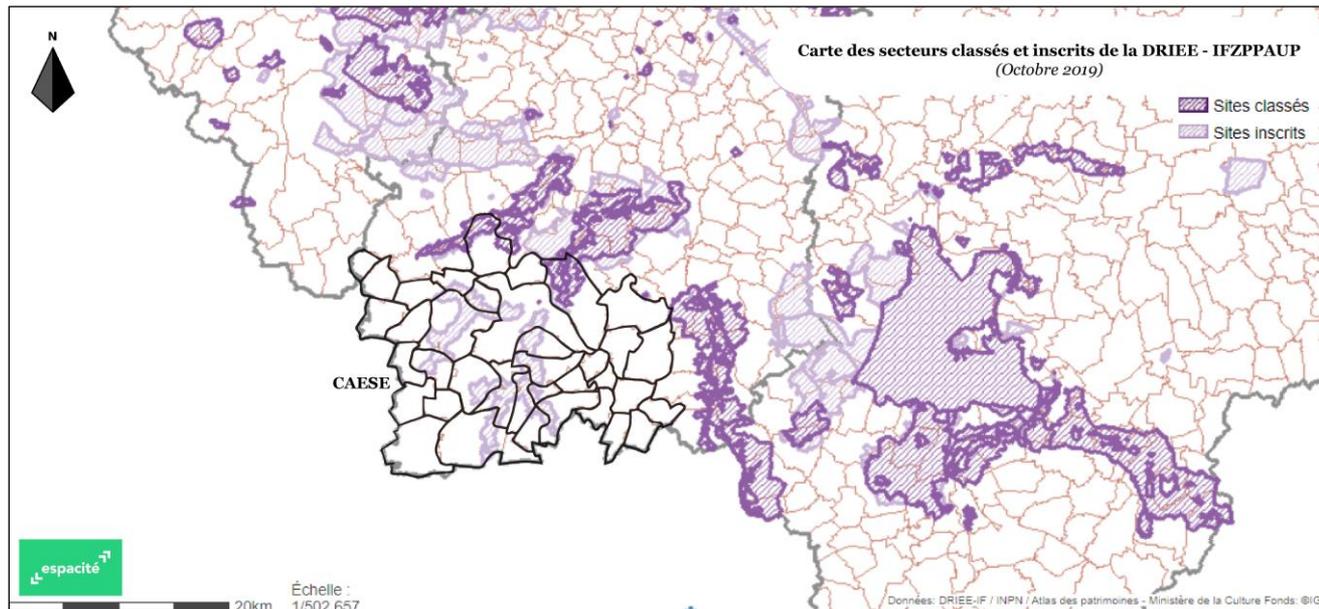


C. Les contraintes de développement

c. Des secteurs sauvegardés sous contrôle des Architectes de Bâtiments de France (ABF)

Plusieurs communes disposent d'un ou plusieurs secteurs inscrits ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et/ou mise en valeur (Puisselet-le-Marais, Bouville, Valpuseaux, Etampes, Saint-Cyr-la-Rivière, Ormoy-la-Rivière, Guillerval, Chalou-Moulineux, Monnerville, Chalo-Saint-Mars, Mespuits...). En 2016, cela représentait 5 850 ha en site inscrit et 1411 ha en site classé. Si pour tous **la protection du patrimoine est une nécessité**, la majorité pointe également **la difficulté de communiquer avec les ABF**. En particulier, toutes pointent les **changements réguliers de jurisprudence**, qui créent des situations différenciées entre les habitants d'une même commune voire d'un même quartier. L'enjeu n'est pas de remettre en question les mesures de protection du patrimoine mais **de réfléchir à des solutions pour fluidifier le dialogue entre les partenaires**.

En outre, plusieurs communes relèvent que le **caractère classé peut être un frein pour les futurs acquéreurs**, qui y voient une contrainte trop forte. En outre, la **perspective de l'intervention des ABF peut dissuader des propriétaires de procéder aux travaux**, qu'ils imaginent plus onéreux en raison des contraintes patrimoniales. En particulier, la mise en place d'installations d'énergies renouvelables (type panneaux solaires) est très encadrée par les normes patrimoniales, impactant les projets des certains propriétaires.



D. MATRICE MOFFE : Contenu géographique

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> › Un cadre patrimonial, naturel et paysager de qualité | <ul style="list-style-type: none"> › Des contraintes à l'urbanisation à prendre en compte dans les stratégies de développement › Une localisation aux confins de l'Île-de-France et une accessibilité limitée aux grands bassins d'emploi franciliens |
| OPPORTUNITÉ | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> › Une amélioration des dessertes en transports | <ul style="list-style-type: none"> › Des capacités de développement plus limitées de certaines communes en raison des contraintes qui s'appliquent sur leur territoire |

ENJEUX



Organiser le développement du territoire en tenant compte de ses atouts et contraintes



2. Contexte démographique

- A. Répartition de la population au sein de l'Agglomération : un territoire polarisé par Etampes**
- B. Evolution démographique : un territoire en croissance**
- C. Profil de la population**
- D. Synthèse du contexte démographique sous forme de matrice M.O.F.F.E**

A. Répartition de la population au sein de l'Agglomération : un territoire polarisé par Etampes

Accusé de réception en préfecture
091-200017346-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Le territoire compte 37 communes et accueille **54 673 habitants (INSEE 2019)**.

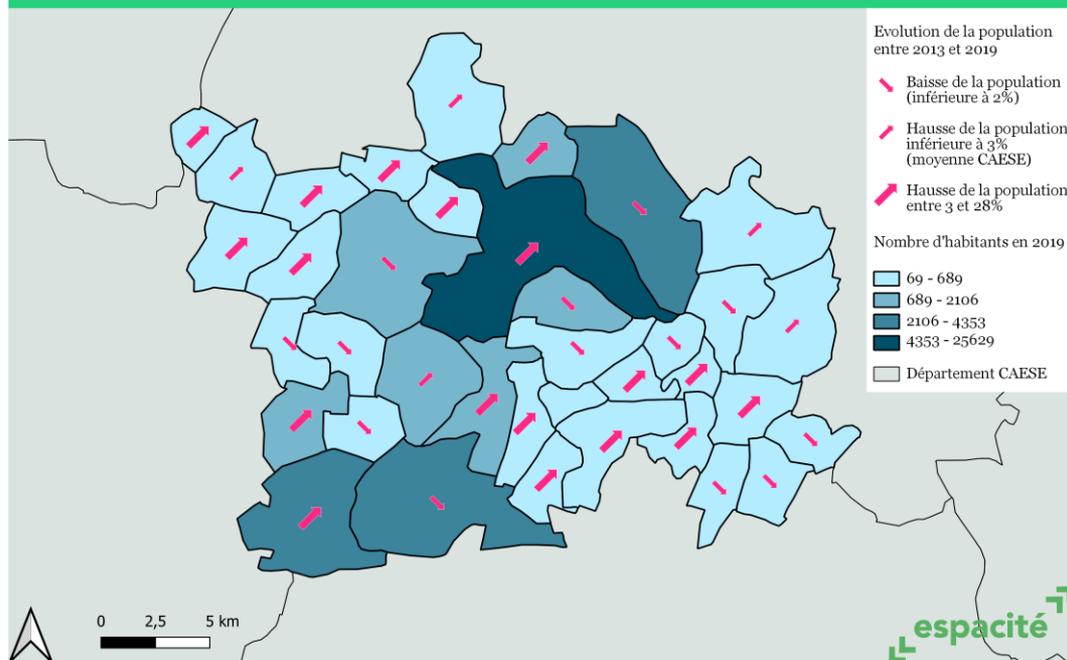
La commune d'Étampes est plus peuplée du territoire avec 25 629 habitants en 2019, soit 47 % de la population de la communauté d'agglomération. Vient ensuite la commune de Morigny-Champigny, au Nord du Territoire, avec 4 346 habitants, accueillant 8 % de la population. Ainsi, plus de la moitié des habitants (55 %) vivent dans l'une de ces deux communes. Ces deux communes présentent une évolution annuelle moyenne de leur population de 0,8% et -0,2% sur la période 2013-2019. Ainsi, la commune d'Étampes connaît un ralentissement de sa croissance démographique, quand Morigny-Champigny perd des habitants.

Les communes qui dénombrent **plus de 2 000 habitants (Angerville, Le Mérévillois, Pussay) se situent au sud ouest** du territoire. Elles forment un pôle de communes péri-urbaines dynamiques qui a en moyenne une croissance démographique annuelle de 0,4% entre 2013 et 2019. La commune de Pussay connaît toutefois une croissance démographique négative avec une baisse moyenne de 0,3 %

La **grande majorité des communes de l'agglomération sont rurales** (au sens de l'INSEE, soit ayant moins de 2 000 habitants) : 21 sur 37 communes. Les communes les moins peuplées se situent majoritairement au Sud-Est du territoire telles que Bois-Herpin, Roinvilliers, Blandy ou Arrancourt. La commune la moins peuplée de l'agglomération est Chatignonville avec 69 habitants en 2019.

Ces communes connaissent des évolutions démographiques différentes. 12 communes de moins de 500 habitants enregistrent une croissance de leur population sur la période 2013-2018, dont 4 avec un taux global supérieur à 10% sur la période (Chatignonville 27,8%, Marolles-en-Beauce 14,5%, Mespuits 12,4% et Roinvilliers 18,9%). Les autres communes de moins de 500 habitants enregistrent une évolution démographique négative comprise entre -3,3% au global (Bandy) et -22,2% au global (Fontaine-la-Rivière). Toutefois, le faible volume d'habitants tend à relativiser l'importance de ces taux.

Variation de population sur la CAESE entre 2010 et 2019



Source : INSEE 2019, Traitement Espacité

B. Évolution démographique : un territoire en croissance

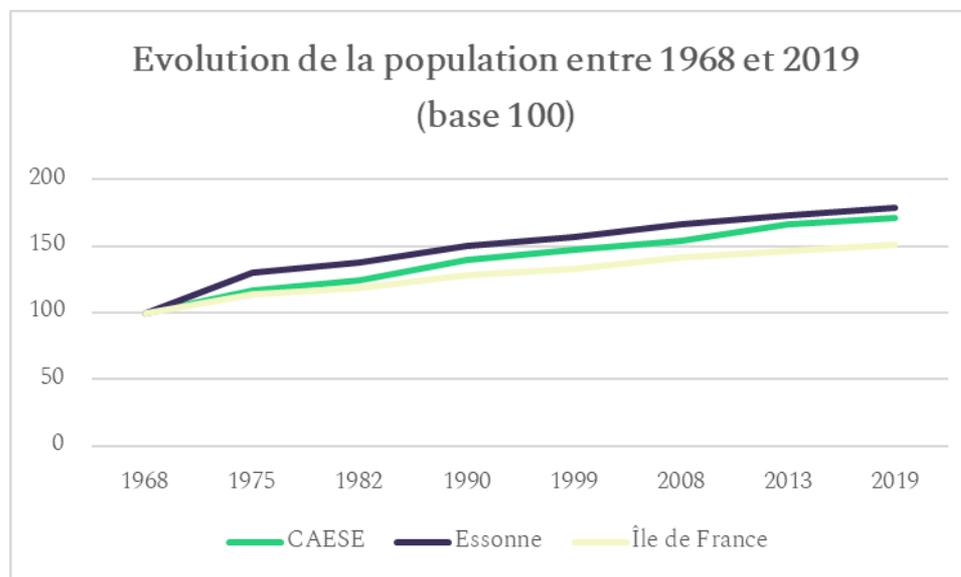
Accusé de réception en préfecture
091-200047846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Une agglomération en croissance démographique

L'agglomération connaît depuis 1968 **une croissance continue avec toutefois des variations**. En effet, entre 1968 et 1975, 1982 et 1990 et entre 2008 et 2013, l'agglomération a connu une augmentation annuelle moyenne de la population supérieure à 1,5 %. Sur les périodes 1975-1982, 1990-2008 et plus récemment 2013-2019, le dynamisme démographique a été moindre avec une croissance annuelle moyenne comprise entre 0,4 (2013-2019) et 1 % (1975-1982).

Sur la récente période 2013 – 2019, la hausse du nombre d'habitants est largement due à la situation d'Etampes qui a gagné 1 127 habitants, soit une croissance communale globale de 4,6%. Ainsi, si la croissance est soutenue sur l'agglomération, il peut être constaté qu'elle est portée en grande partie par le développement de sa ville centre, qui accueille à elle seule 80,9% de la population nouvelle.

La croissance démographique entre 2013 et 2019 est similaire à celle du département (0,7 % en moyenne par an) et celle de la région (0,7 % par an).



b. Soldes naturel et migratoire

Une croissance constante portée par un solde naturel stable à l'échelle de l'agglomération

Avant 1990, la forte croissance s'explique principalement par un **solde migratoire positif**. Le territoire connaissait une période de forte attractivité, pouvant s'expliquer en partie par la **mise en service du RER C** en 1979. Ce projet d'infrastructure a permis à **la ville centre d'Etampes de se développer** et a incité des salariés parisiens et de première couronne à s'installer sur le territoire avec l'assurance d'une connexion rapide à la capitale.

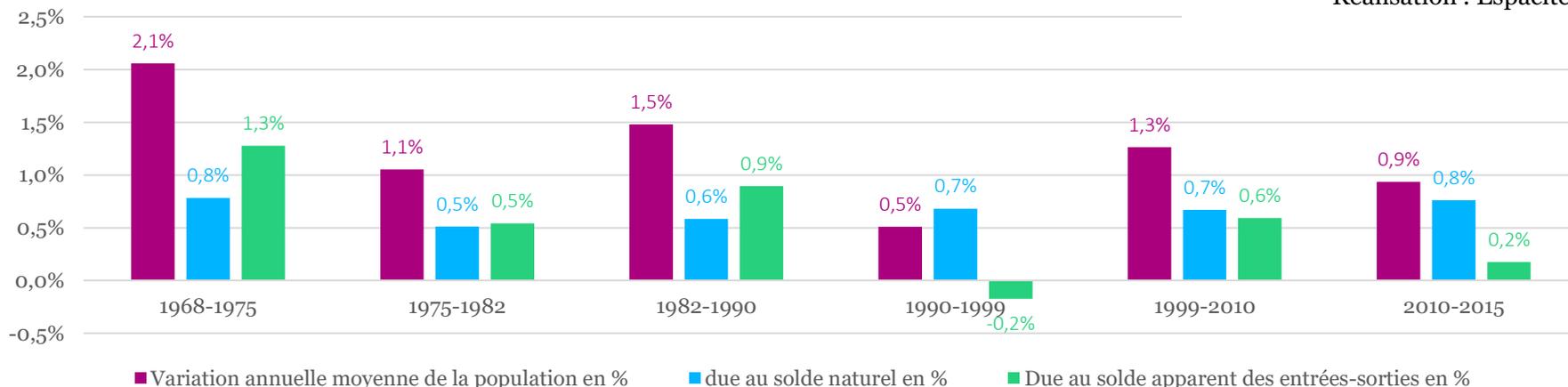
Puis, la tendance s'est inversée dans les années 1990, jusqu'à afficher un solde migratoire négatif entre 1990 et 2008.

La période 2008 – 2013 est marqué par le **retour d'un solde migratoire à nouveau positif** (+0,6%), indiquant un certain regain d'attractivité. Plus récemment, la tendance s'est à nouveau inversée. En effet, la dernière période 2013 – 2019 se caractérise par un solde migratoire négatif de l'ordre de -0,2%.

Ces variations du solde migratoire sont toutefois **accompagnées et compensées par un solde naturel important et stable**. Le territoire affiche un profil plutôt familial de manière constante alimentant un renouvellement naturel de la population.

Soldes naturels et migratoires

Source : INSEE 2015
Réalisation : Espacité



Un solde migratoire hétérogène selon les communes

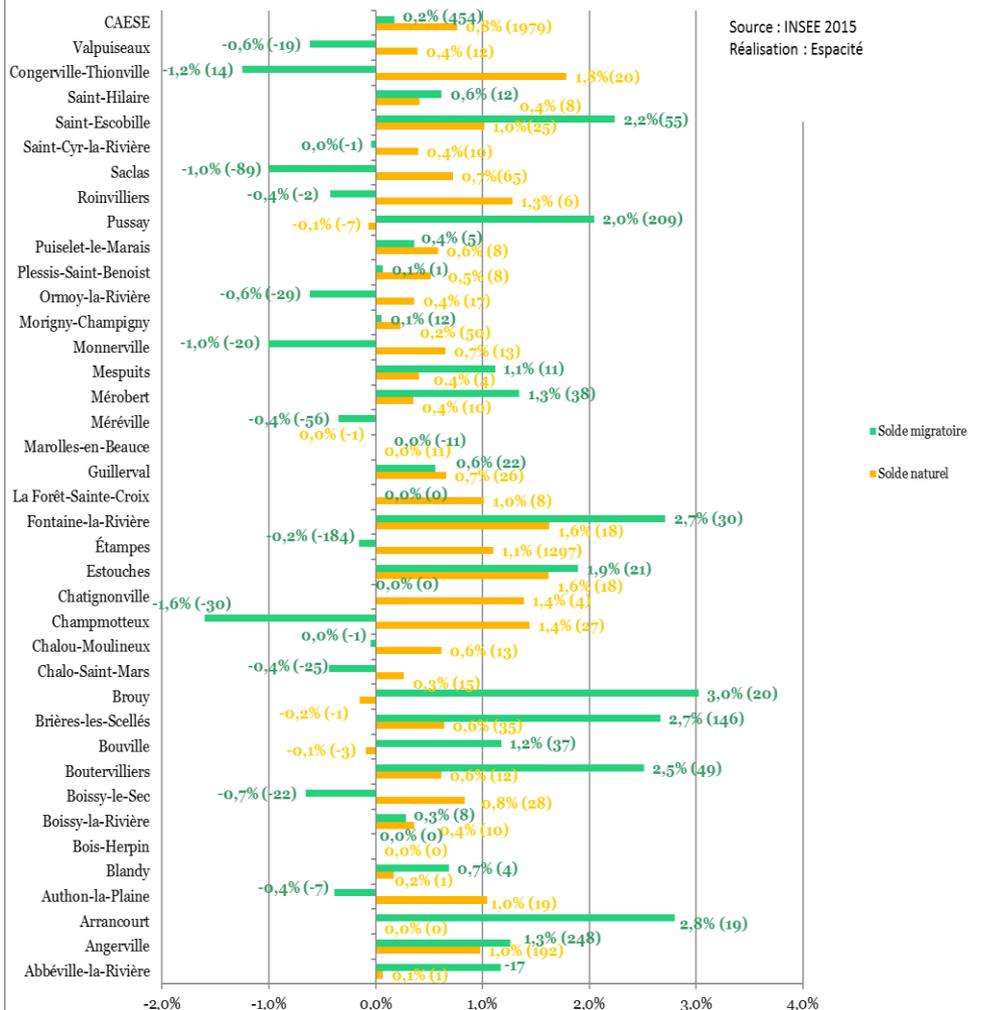
La CAESE a un solde migratoire et naturel positif. Cependant, sur les communes de Valpuiseaux, Congerville-Thionville, Saclas, Monnerville, Ormoy-la-Rivière, Champmotteux et Boissy-le-Sec, le solde migratoire est fortement déficitaire. Cet indicateur marque un déséquilibre entre les ménages qui quittent la commune et ceux qui la rejoignent à l'avantage des départs. A l'exception de Congerville-Thionville et Boissy-le-Sec, sur toutes ces communes, le solde naturel ne suffit pas à compenser la perte de population, expliquant la baisse démographique.

Seules trois communes affichent des soldes naturels négatifs (Pussay, Brouy et Bouville) mais tous sont compensés par des soldes migratoires très excédentaires (+2%, +3%, +2,7%).

D'autres communes semblent particulièrement attractives comme Fontaine-la-rivière (solde migratoire de 2,7%), Saint-Escobille (2,2), Brières-les-Scellés (2,7%), Boutervilliers (2,5), Mespuits (1,1%), Mérobert (1,3%) et Arrancourt (2,8). Ces tendances doivent toutefois être nuancées par le faible volume de ménages.

Les communes centres d'Etampes et d'Angerville connaissent une croissance de population portée par un solde naturel positif. A Angerville, la croissance est confortée par un solde migratoire excédentaire alors qu'il est faiblement déficitaire à Etampes. De même, Les communes de Fontaine-la-Rivière, Boutervilliers, Saint-Escobille connaissent également une conjonction entre un solde naturel positif et un solde migratoire excédentaire.

Croissance annuelle de la population 2009/2014 des communes de la CCVS en fonction des soldes naturel et migratoire

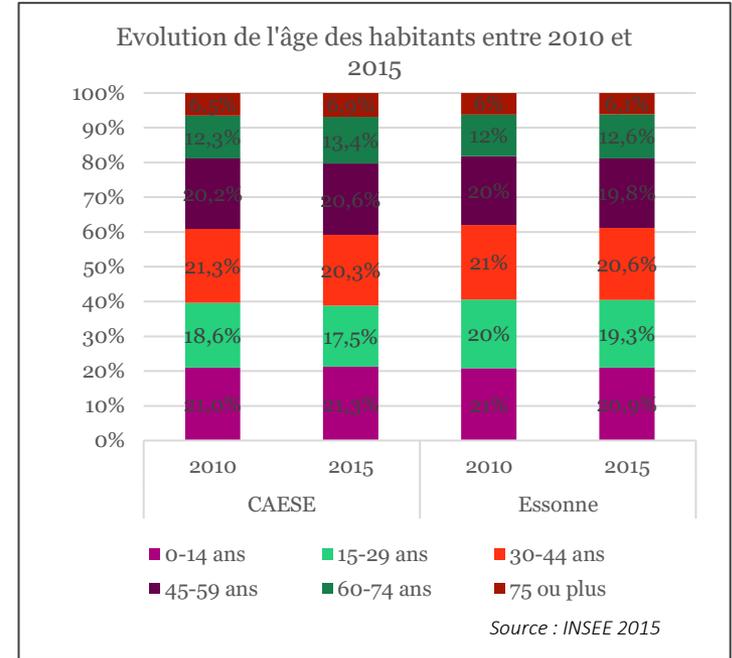


d. Une population connaissant un léger vieillissement mais qui reste jeune

Le territoire présente un indice de jeunesse de 1,2, légèrement inférieur à celui de la Région (1,4). 27,1% des habitants ont moins de 20 ans, 20,3% ont plus de 60 ans. Seulement 4 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1.

Le territoire connaît un vieillissement naturel de la population, avec une part en hausse des plus de 60 ans : 19% en 2010, 20,3% en 2015. Ce vieillissement est plus important que celui de l'Ile-de-France qui enregistre le même taux de plus de 60 ans en 2010 et 2015 (14,9%) et de l'Essonne qui connaît une hausse de 0,7 points (de 18% à 18,7%). Ce vieillissement, bien que modéré, s'accompagne de la nécessité d'adapter l'offre de logements et de services à une population dont les besoins évoluent.

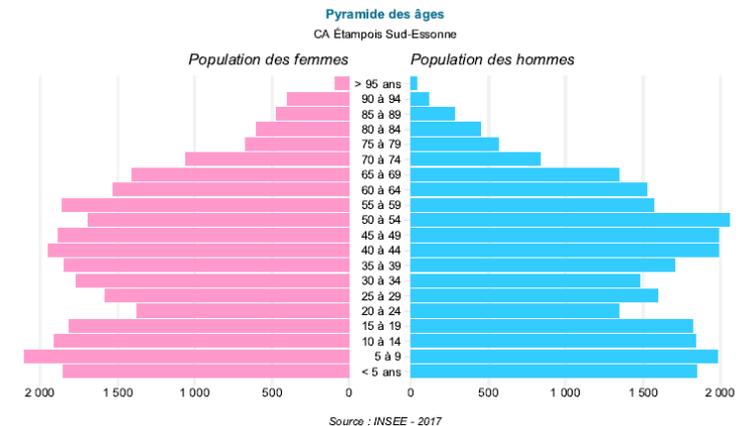
Le territoire compte une part de moins de 30 ans égale à celle du Département et de la Région en 2015. Il accueille une population familiale composée de jeunes couples et d'enfants en bas âges.



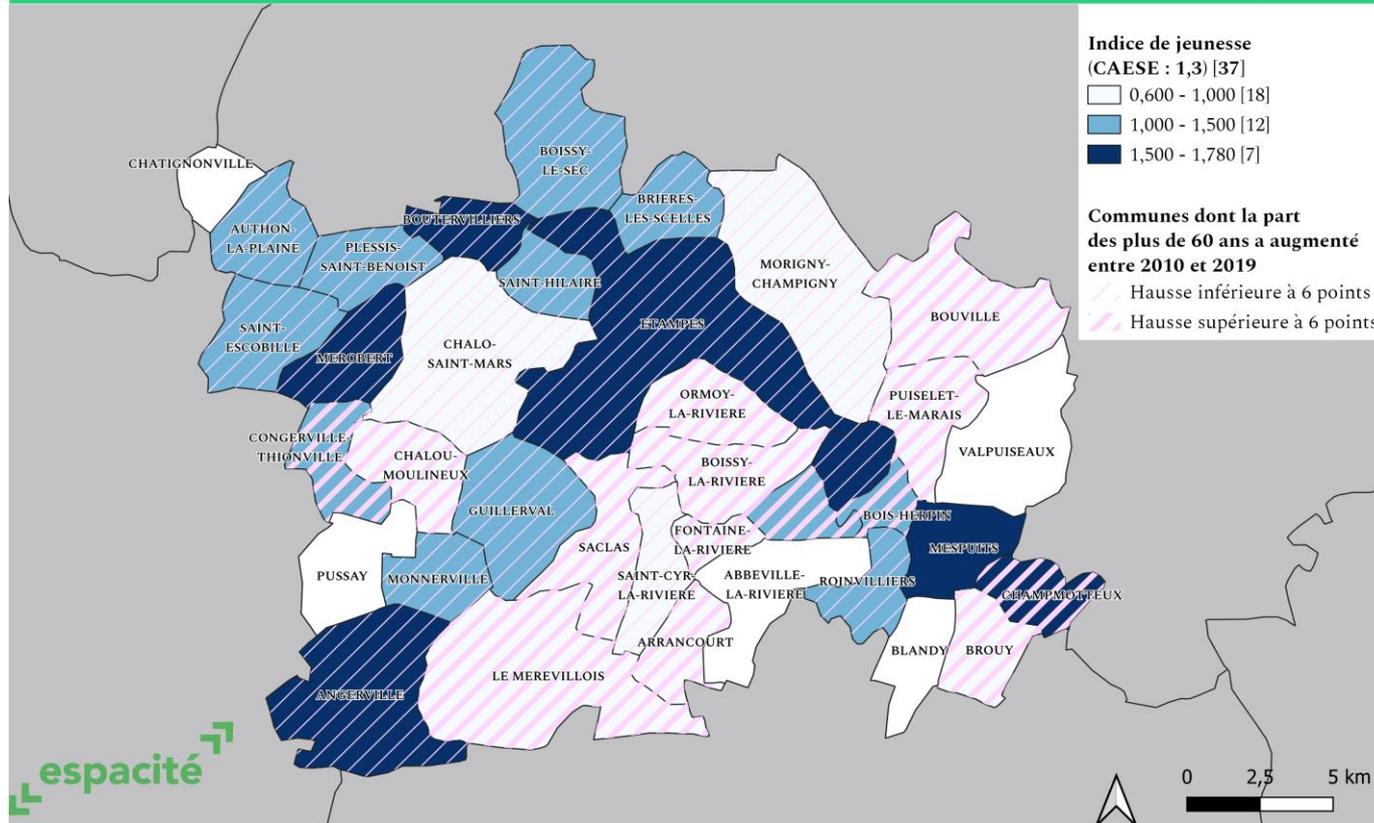
e. Des emménagés récents qui confirment le profil familial du territoire

Sur l'ensemble des communes, les **emménagés récents** (nouvelle installation au cours des quatre dernières années) sont **des ménages jeunes et/ou avec enfants** (40% des emménagés récents ont moins de 25 ans contre 22% en Ile-de-France).

Ainsi, l'intercommunalité est de plus en plus marquée par une population familiale notamment des communes telles que Mespuits, Saint-Escobille ou Roinvilliers qui dénombrent respectivement 57,1%, 55,9% et 54,5% d'emménagés récents de moins de 25 ans.



Indice de jeunesse sur les communes de la CAESE en 2019



Source : INSEE 2019, Traitement Espacité

f. Des communes qui connaissent presque toutes un phénomène de vieillissement

Les communes du territoire connaissent des tendances démographiques très disparates avec :

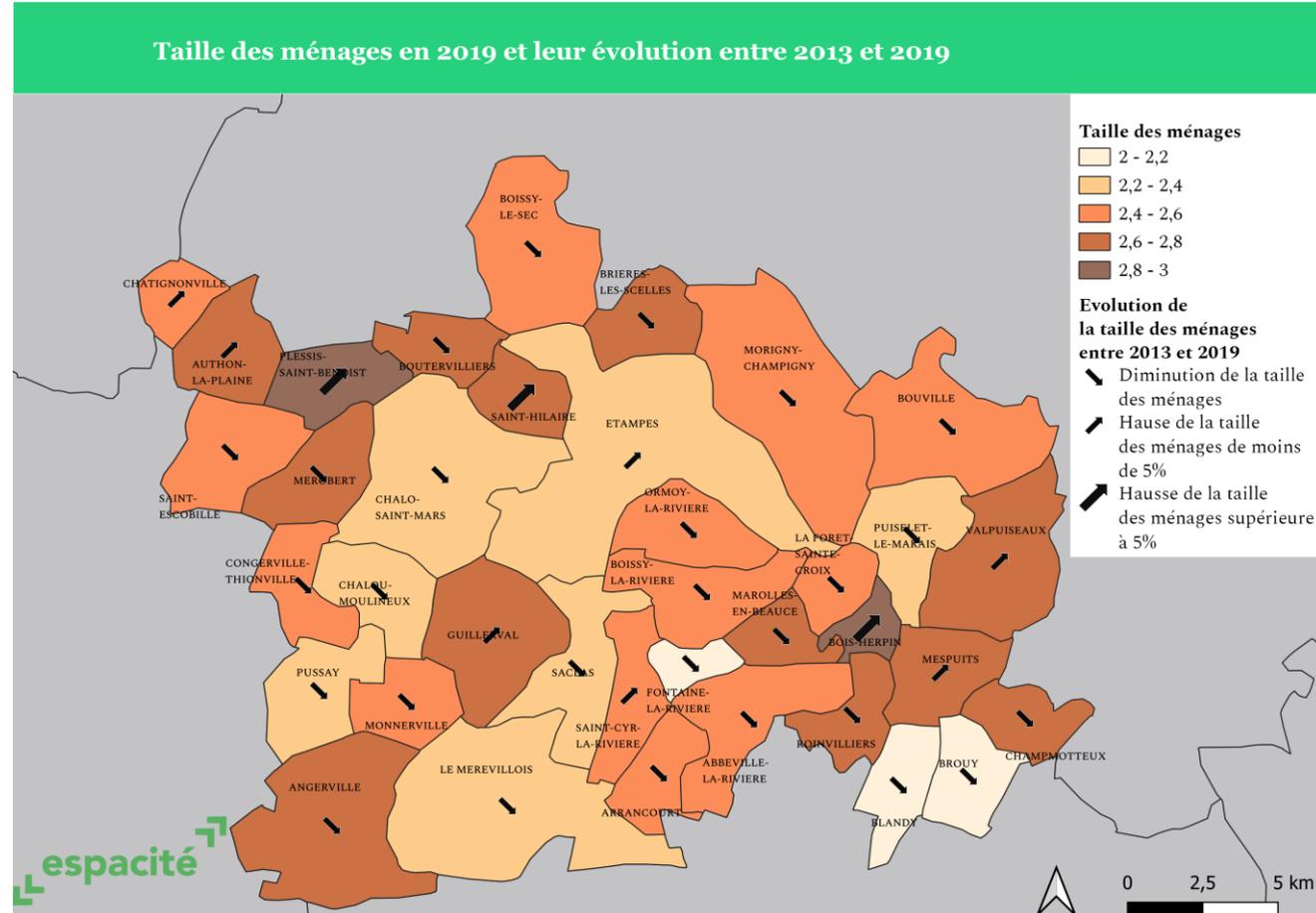
- Des communes dont l'indice de jeunesse est élevé mais qui connaissent aussi une forte hausse de la part des seniors comme Arrancourt ou Champmotteux
- Des communes dont l'indice de jeunesse est élevé et dont le vieillissement est modéré voire nul (Mespuits, ...)
- Des communes plus âgées et sur lesquelles la part des seniors augmente (Marolles-en-Beauce, Ormoy-la-Rivière...)

g. Une diminution généralisée de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages a diminué de - 1,58% sur la période 2013-2019, passant de 2,49 à 2,45. Cette moyenne est supérieure à la moyenne départementale et à la moyenne régionale (2,41).

Sur 25 communes, les ménages sont en moyenne de taille supérieure à la moyenne de l'EPCI avec un maximum de 2,91 personnes par ménage à Plessy-Saint-Benoist.

Etampes, la commune la plus peuplée présente une taille moyenne de ménage relativement faible, avec 2,39 habitants par ménage. Cette commune, la plus équipée en services et équipements et au parc plus mixte (plus de petites typologies et de locatif notamment), attire davantage les personnes isolées, personnes âgées ou jeunes actifs.



La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène national qui s'explique par un **vieillissement généralisé de la population (avec plus de couples sans enfants et des situations de veuvage)** auquel s'ajoute le **phénomène de décohabitation**. Toutefois, elle est moins marquée sur le territoire de la CAESE (-1,6%) qu'à l'échelle de l'Essonne (-2,7%). Cette tendance peut s'expliquer par le profil plutôt familial de l'agglomération.

D. MATRICE MOFFE : Contexte démographique

| FORCES | FAIBLESSES |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> > Une population globalement jeune > Un territoire attractif pour les familles et qui présente une réelle mixité générationnelle. | <ul style="list-style-type: none"> > Un solde migratoire positif mais hétérogène entre les communes > Une perte d'attractivité avec un solde migratoire qui connaît un affaiblissement sur la dernière période |
| OPPORTUNITÉ | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> > Une arrivée récente de jeunes ménages avec enfants au sein de l'agglomération | <ul style="list-style-type: none"> > Un développement hétérogène avec des communes urbaines qui polarisent le dynamisme démographique – une concentration de plus en plus importante de la population sur Etampes > Un accroissement du vieillissement de la population qui pose la question de l'adaptation des logements et du développement d'une offre spécialisée |

ENJEUX



Maintenir la population jeune et active sur le territoire de l'agglomération



Prendre en compte les nouveaux besoins de la population du territoire (personnes âgées notamment)



3. Contexte socioéconomique

- A. Revenus des ménages de l'Agglomération**
- B. Activité économique**
- C. Situation face à l'emploi**
- D. Grands projets du territoire**
- E. Synthèse du contexte socioéconomique sous forme de matrice M.O.F.F.**

a. Une part importante de propriétaires

Au sein de la CAESE, deux habitants sur trois sont **propriétaires occupants** (64%). Sur un territoire où le logement individuel est très développé et où le **parc social est concentré** sur quelques communes urbaines, la prépondérance des propriétaires occupants est un schéma fréquent. Néanmoins, ce taux est particulièrement élevé par rapport aux échelles de comparaison (60% dans l'Essonne et 47% en Île-de-France). En conséquence, la part représentée par les locataires est plus faible sur le territoire avec 23% de locataires du parc privé et 11% de locataires HLM par rapport aux échelles de comparaisons

La part importante de propriétaires sur un territoire dont les ménages sont fragiles économiquement peut représenter un risque pour l'entretien du parc privé. Les entretiens révèlent que l'enjeu est modéré sur la CAESE mais que des cas ponctuels peuvent apparaître et d'autres peuvent être non identifiés.

Statut d'occupation de résidences principales en 2015



Source : Insee RP2015

b. Un niveau de revenu plus faible que celui de la région et du département ainsi que des inégalités entre les communes

Le revenu médian est de 22 304€/an/unité de consommation (UC)* sur la CAESE en 2019, soit un revenu inférieur au revenu médian de l'Essonne et de l'Île-de-France. Ce revenu médian a augmenté puisqu'il était de 21 270 €/UC en 2015. Cette augmentation est à constater pour les différents niveaux géographiques considérés.

A l'échelle communale, les écarts sont très importants avec un minimum pour Etampes dont le revenu médian est de 19 360€/UC/an contre 29 106€/UC/an à Boissy-la-Rivière.

Ainsi, il apparaît que le territoire présente une **fragilité économique** à prendre en compte dans le développement d'une offre adéquate. En particulier, une **vigilance accrue** devra être portée sur les communes d'**Angerville** (20 770€/UC/an) et d'**Etampes** (19 360€/UC/an) dont les revenus sont inférieurs à la médiane intercommunale. La commune de **Pussay** (22 310€/UC/an) se situe quant à elle juste au dessus de médiane intercommunale.

En particulier, Etampes présente des signes de fragilité économique très marqués avec un revenu médian faible et une part importante de la population dépendante des aides sociales avec des revenus composés à 23,2% de pensions, retraites et rentes et à 9,1% de prestations sociales.

Revenu médian en 2019 (par UC)



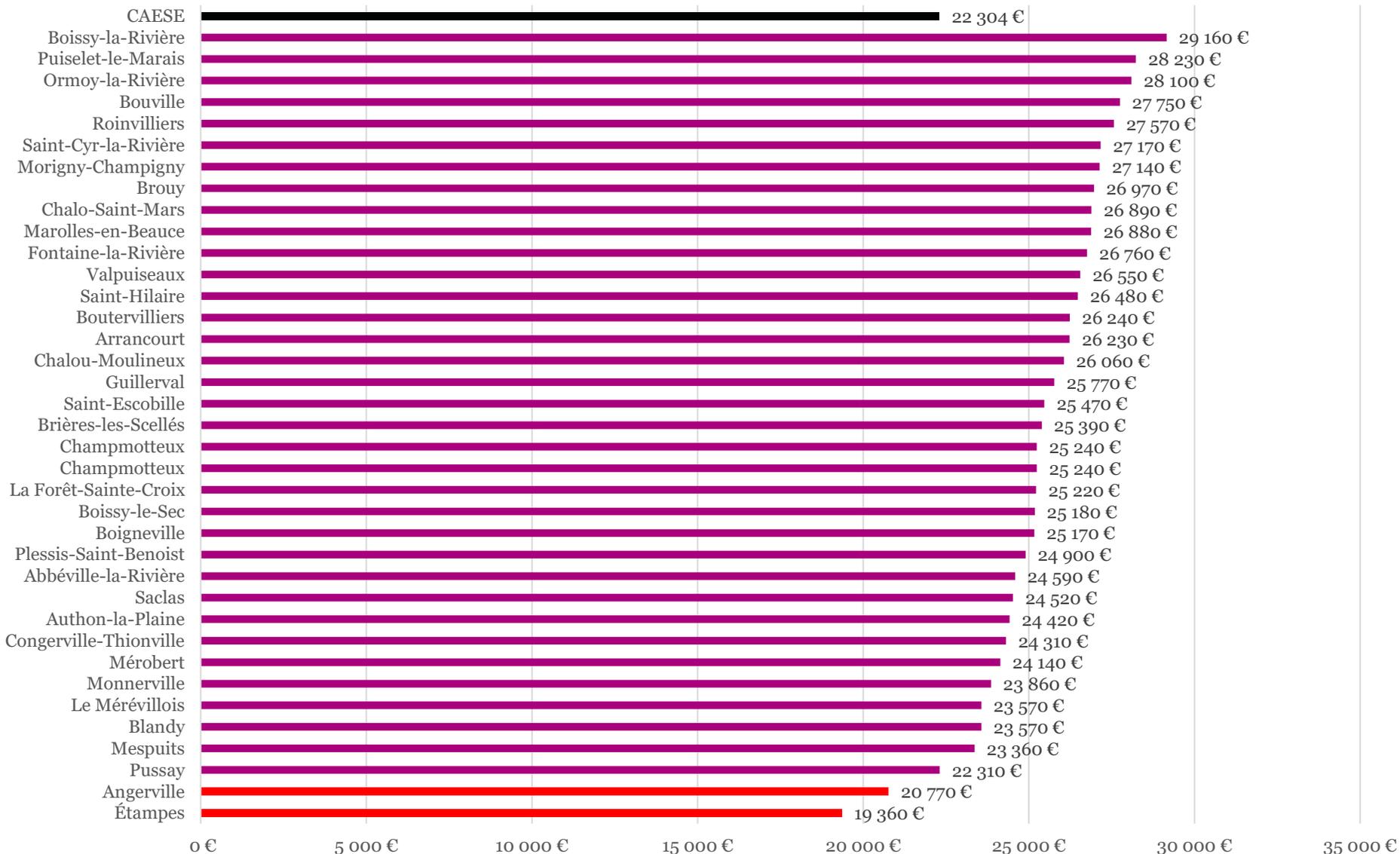
Source : Insee 2019, Traitement Espacité

*« Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. » INSEE

A. Revenus des ménages de la génération

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Revenu médian des communes de la CAESE par UC en 2019



A. Revenus des ménages de la génération

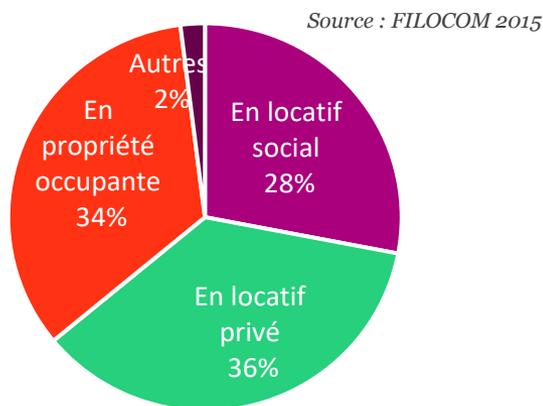
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Des ménages éligibles au parc social légèrement plus représentés sur le territoire de la CAESE que dans le reste de l'Essonne

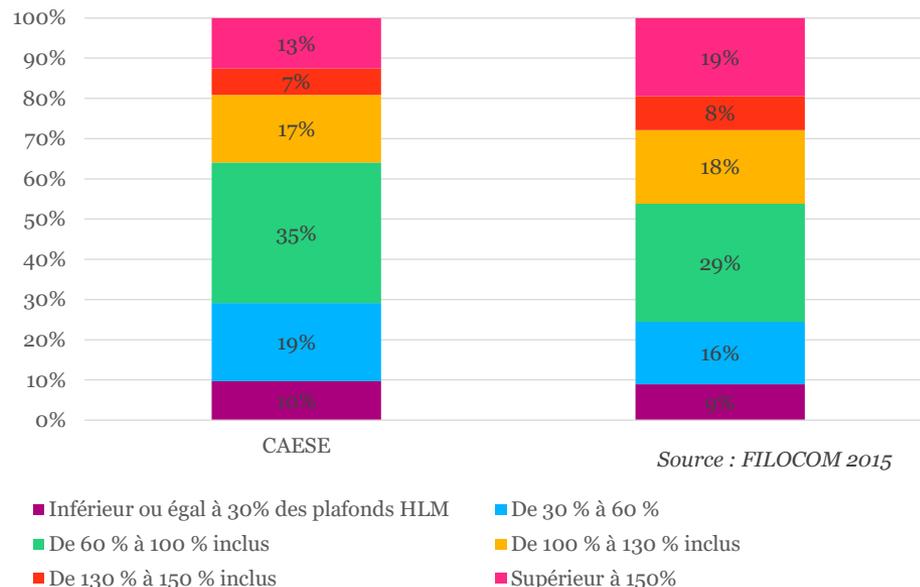
Sur la CAESE, **81% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond du PLS**. Ainsi, plus des trois quart de la population est éligible au parc social, tous types de financement confondus (PLAI, PLUS, PLS). A l'échelle de l'Essonne, ils sont 72%.

De même, les ménages éligibles au parc PLAI (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS), représentent une part **plus importante de la population qu'en Essonne**. Les ménages éligibles au PLAI sont **29% sur la CAESE contre 25% à l'échelle départementale**.

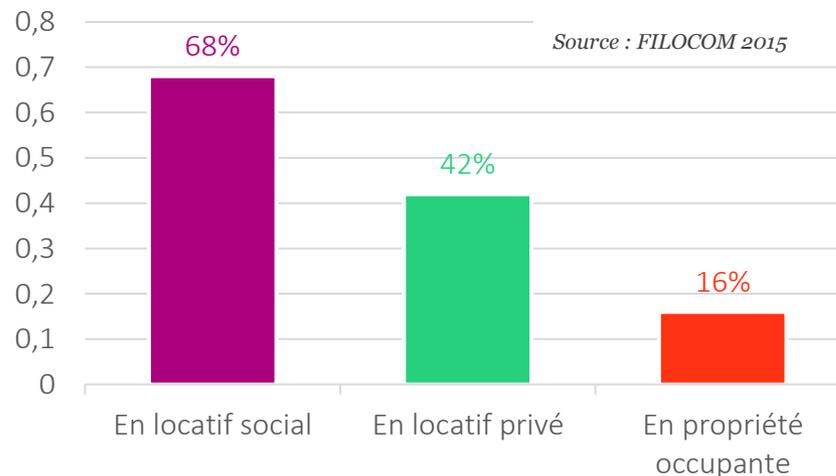
Où sont logés les ménages éligibles au parc PLAI ?



Revenu des ménages selon les plafonds HLM en 2015



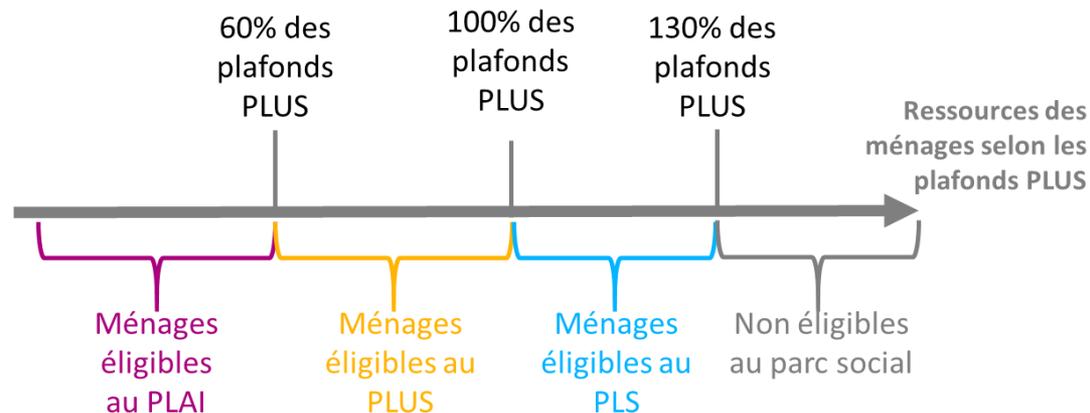
Quel poids représentent ménages éligibles au parc PLAI ?



Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (hors paris et limitrophe)

| Composition du foyer | Mode de financement du logement | | | | |
|--|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | |
| | | | | Zone B1 | Zone B2 |
| 1 personne | 13 050€ | 23 721€ | 30 837€ | 30 572€ | 27 515€ |
| 2 personnes (sans personne à charge) | 21 272€ | 35 452 € | 46 088€ | 40 826€ | 36 743€ |
| Jeune couple (sans personne à charge) ou 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge | 25 569€ | 42 616€ | 55 401€ | 49 097€ | 44 187€ |
| 4 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge | 28 075€ | 51 046€ | 66 360€ | 59 270€ | 53 344€ |
| 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge | 33 238€ | 60 429€ | 78 558€ | 69 725€ | 62 753€ |
| 6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge | 37 401€ | 68 001€ | 88 401€ | 78 579€ | 70 721€ |
| Par personne supplémentaire | +4 166€ | + 7 577€ | + 9 850€ | + 8 766€ | + 7 888€ |

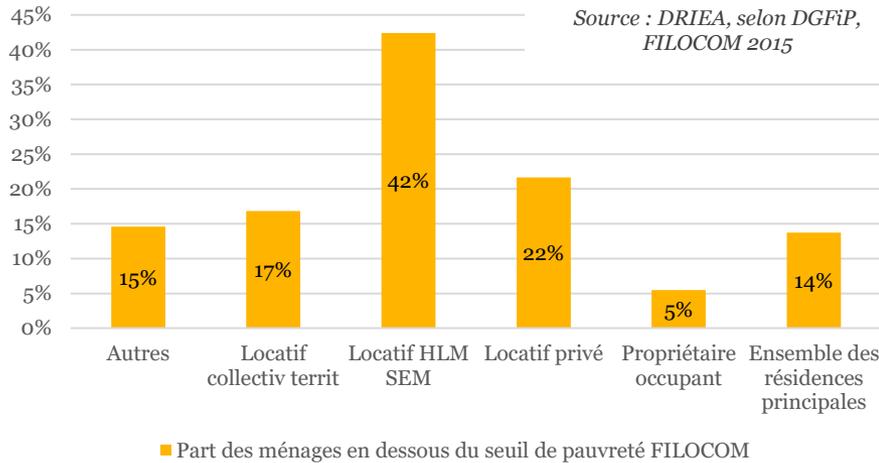
Plafonds de ressources et types de produits du logement social



A. Revenus des ménages de la génération

Accusé de réception en préfecture
091-200017836-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de transmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Part des ménages sous le seuil de pauvreté FILOCOM en 2015 par statut d'occupation



d. Un taux de pauvreté plus élevé parmi les locataires HLM mais une part importante parmi les locataires privés

A l'échelle de l'ensemble des résidences principales, **14% des ménages sont en dessous du seuil de pauvreté au sens de FILOCOM.**

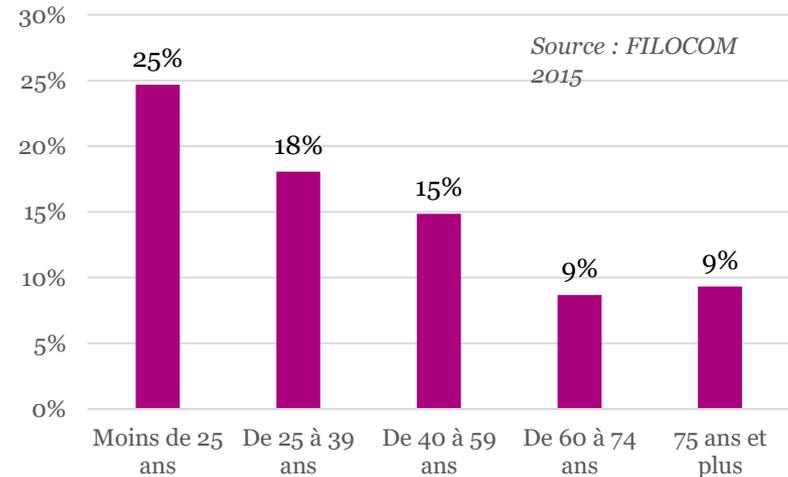
Les locataires HLM **sont les plus touchés par la pauvreté puisque 42%** des ménages sont sous ce seuil. Toutefois, **parmi les locataires du parc privé, 22% des ménages sont sous le seuil de pauvreté.** Ainsi, il existe un risque de précarité des occupants du parc privé et donc un public potentiel pour le parc social.

e. Un taux de pauvreté plus élevé chez les jeunes

Sur le territoire, les **jeunes sont les plus touchés par la précarité.** En effet, un ménage de moins de 25 ans sur 4 vit sous le seuil de pauvreté au sens de FILOCOM contre seulement 9% pour les ménages de 60 à 74 ans.

Il s'agit d'un **constat relativement généralisé** avec des jeunes en début de parcours résidentiels et professionnels dont les ressources sont moins importantes (en particulier pour les étudiants).

Ménages sous le seuil de pauvreté selon l'âge de la personne de référence



* Le seuil de pauvreté de la base FILOCOM est calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par UC sur la France métropolitaine. Pour rappel, le revenu net de FILOCOM ne contient pas les aides sociales. Ce seuil de pauvreté ne peut donc pas être comparé directement aux seuils de pauvreté de l'INSEE ou de la CAF.

a. Une diminution de l'emploi salarié entre 2010 et 2015

On compte **326 emplois salarié en moins** entre 2010 et 2015 sur la CAESE. La perte d'emplois est principalement portée par une baisse de 273 emplois à Etampes.

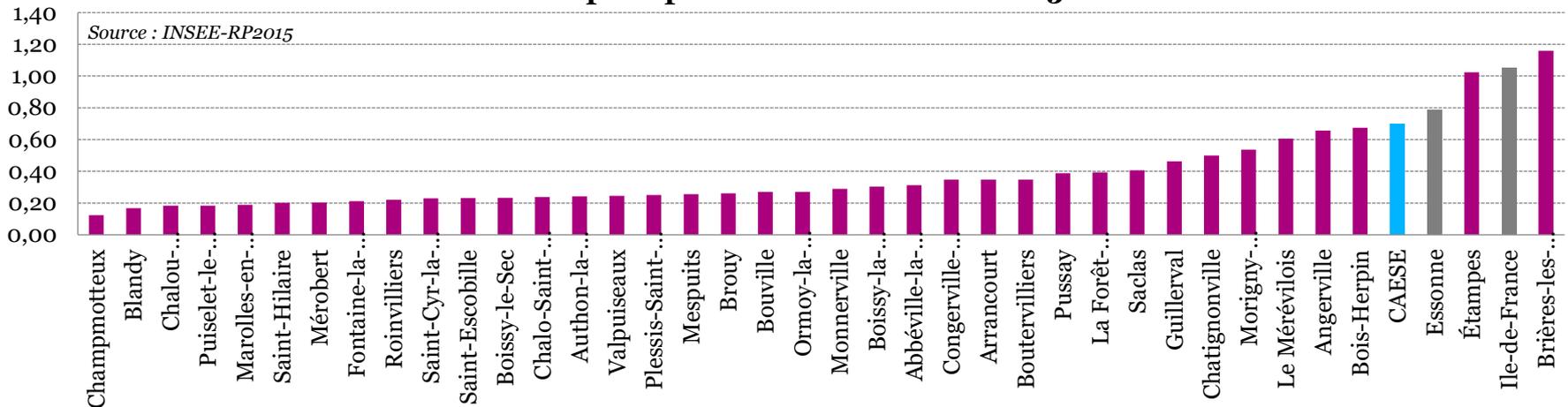
Cette baisse, conjuguée à une croissance démographique fait **baissier le nombre d'emplois par actifs** qui est de 0,70 en 2015 contre 0,73 en 2010. Entre 2010 et 2015, le taux d'activité augmente (de 74,0% à 76,9%) alors que le taux d'actifs ayant un emploi diminue (de 89,6% à 87,6%). **A l'inverse, le département connaît une hausse de son taux d'activité**, passant de 74,9% d'actifs à 75,9%. Une hausse est également constatée à l'échelle de la Région.

b. Un bassin d'emploi polarisé sur la commune d'Etampes

63% des emplois sont situés sur Etampes, soit 10 244 emplois. Avec Brières-les-Scellés, ce sont les seules communes qui **présentent un nombre d'emplois par actif supérieur à 1** (Brières-les-Scellés: 1,16; Etampes: 1,02). Brières-les-Scellés comptabilise seulement 632 emplois, ce qui tend à nous faire relativiser ce taux. Angerville présente l'offre la plus importante d'emplois après Etampes (1 183 emplois). Cette offre reste toutefois faible au regard du nombre d'actifs sur son territoire (0,66 emploi/actif). Ces taux s'expliquent entre autre par la présence de **la zone d'activité du Parc Sud Essor** sur les communes d'Etampes, Morigny-Champigny et Brières-les-Scellés et de **la ZAC des Rochettes** à Morigny-Champigny.

Là encore la forte **polarité d'Etampes se confirme**. La bonne connexion à la capitale et l'offre plus importante de commerces et services peut expliquer ce poids de la commune centre mais peut également s'accompagner d'un enjeu de desserte en transport interne à

Nombre d'emplois par actifs résidents en 2015



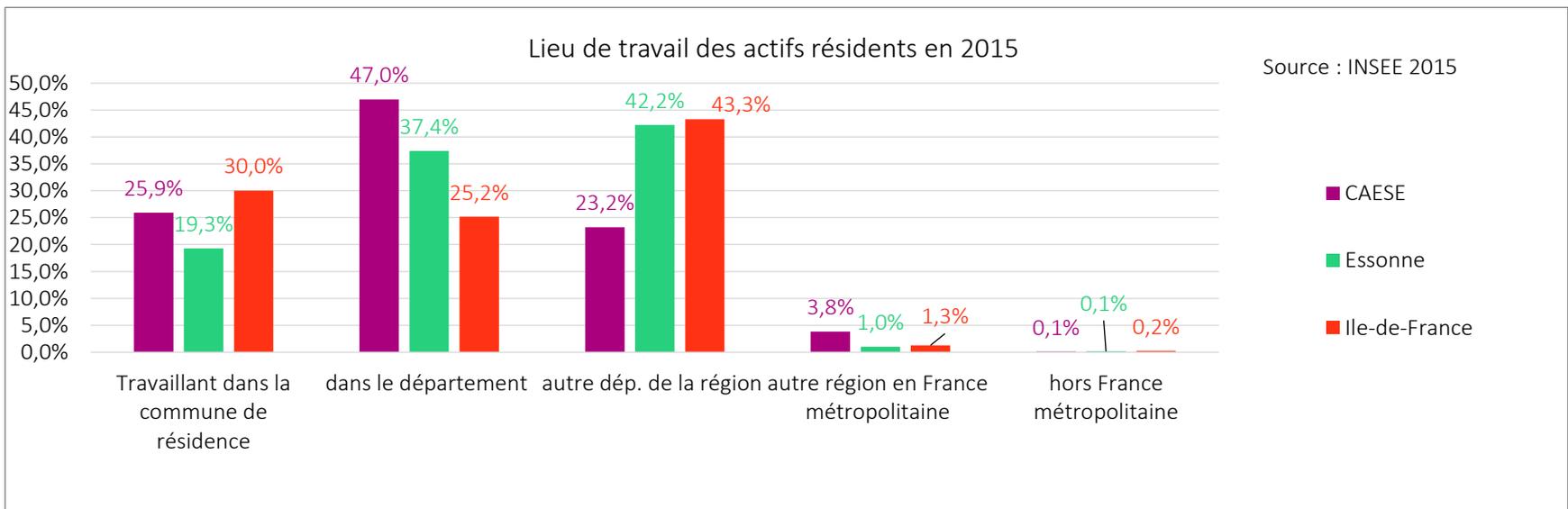
c. Une population travaillant majoritairement dans le département

74,1% des actifs, soit 17 207 personnes, travaillent **en dehors de leur commune de référence**. 47% travaillent dans le département. **L'Essonne compte en effet plusieurs pôles d'emplois** comme Evry-Palaiseau (Cartoviz – IAU Ile-de-France). Ce taux est plus élevé qu'aux échelles départementale (37,4%) et régionale (25,2%). Ceci peut être expliqué par la situation géographique de **la CAESE qui reste relativement éloignée de la capitale** malgré une bonne desserte en transport. Ainsi, les actifs se reporteront plus facilement sur des territoires plus proches.

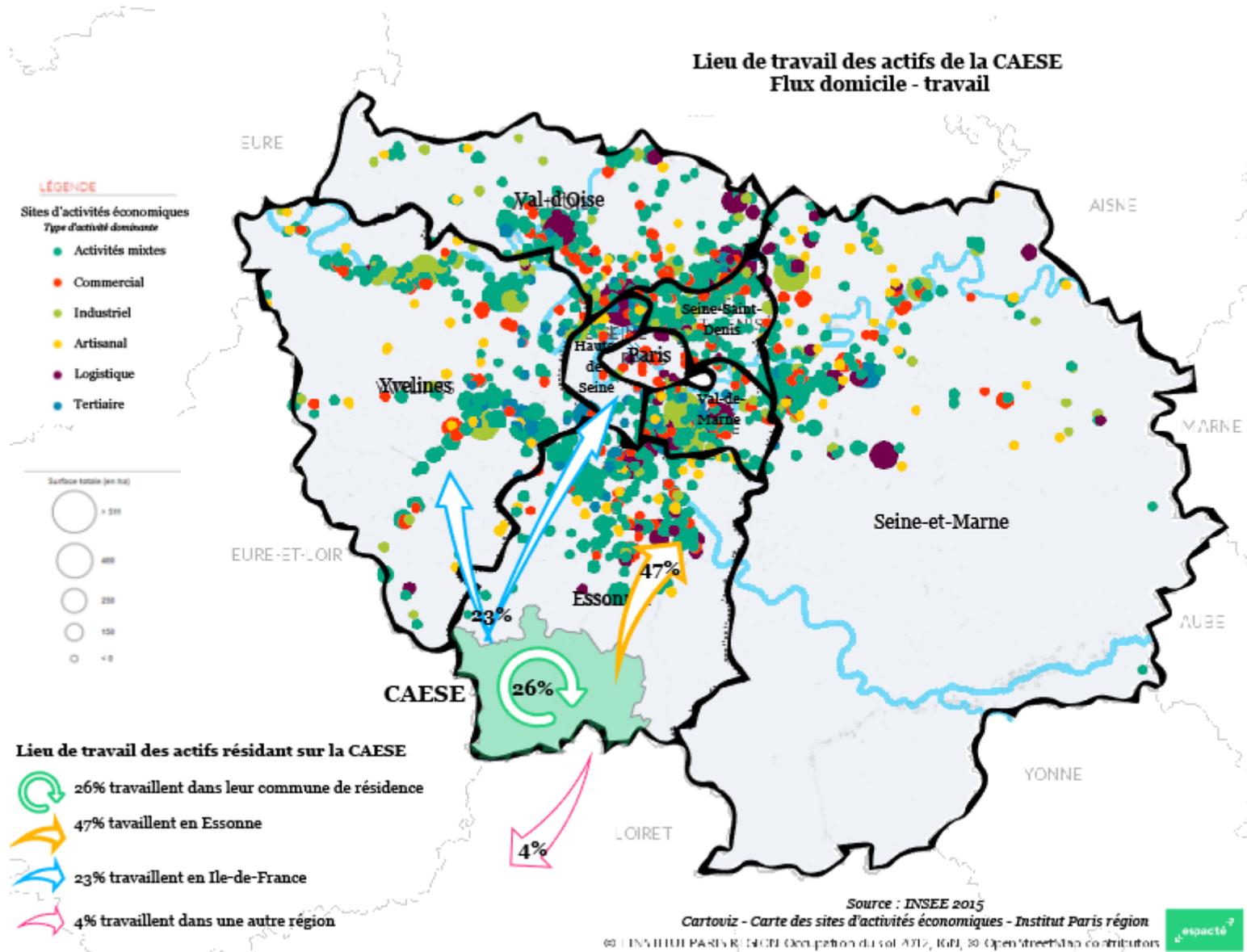
23% des actifs travaillent dans un autre département d'Ile-de-France probablement à Paris ou dans les Yvelines et **3,8% travaillent dans une région autre que l'Ile-de-France**. Ce taux est bien supérieur à celui observé à l'échelle de l'Essonne (1%) et de l'Ile-de-France (1,3%). L'intercommunalité étant **limitrophe** avec la région Centre-Val-de-Loire, les actifs peuvent être captés, à la marge, par l'attractivité du bassin d'emploi d'Orléans par exemple.

Enfin un quart des actifs travaillent dans leur commune de résidence. Ce taux n'est pas négligeable et est supérieur à celui de l'Essonne. On remarque donc que le territoire dispose également d'un **bassin d'emploi important**.

Ainsi, les habitants de la **CAESE rayonnent en majorité sur le département de l'Essonne**. A ce titre, le dynamisme de l'agglomération doit être pensé en relation avec le bassin de vie et d'emplois du département.



c. Une population travaillant majoritairement dans le département

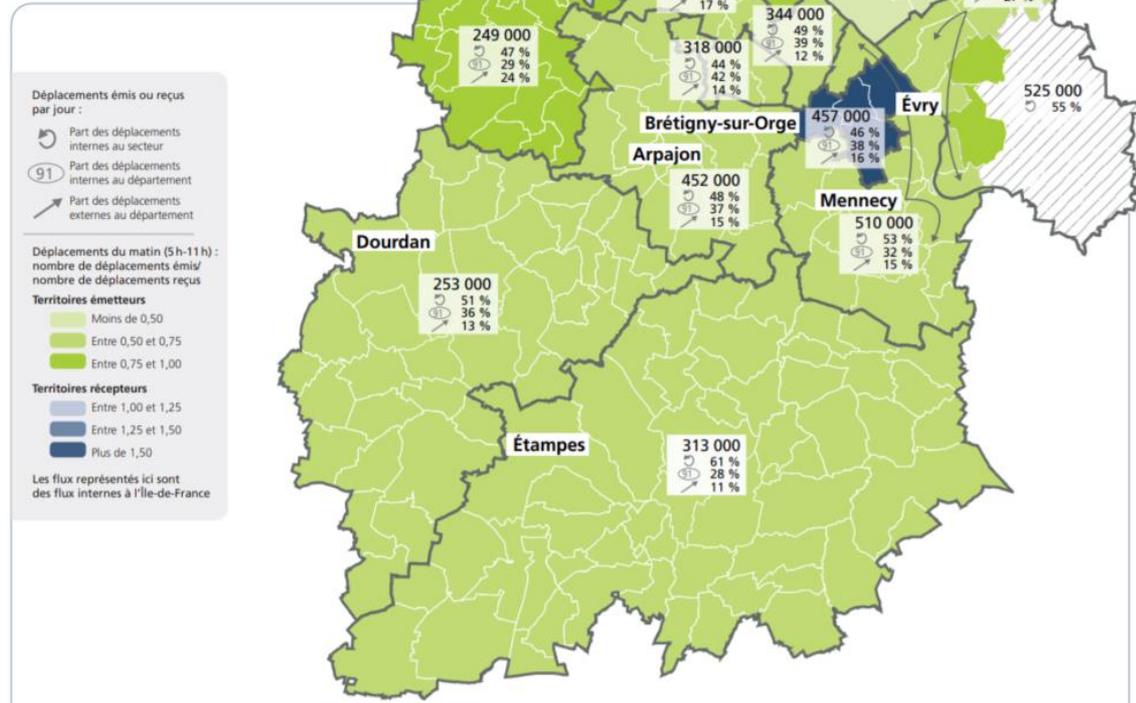


d. Un territoire émetteur

En 2010, à l'échelle du département, 47 % des déplacements se font à l'intérieur d'un même secteur, 33 % en lien avec un autre secteur du département et 20 % en lien avec un autre département francilien. L'Essonne est donc **globalement un département émetteur de déplacements le matin**, c'est-à-dire que l'on comptabilise plus de travailleurs quittant le territoire pour travailler le matin que de travailleur entrant sur le territoire. Toutefois, quelques secteurs de l'Essonne du Nord-Essonne se démarquent en étant récepteur comme Evry, de Massy et de Palaiseau sont récepteurs.

Sur le territoire d'Etampes et de Dourdan (comprenant tous deux des communes de la CAESE), en 2010 les ménages quittant le secteur pour aller travailler dans d'autres zones d'emplois étaient deux fois plus nombreux que les ménages entrant sur ces territoires. La balance des flux de travailleurs est donc déséquilibrée sur la CAESE (sur toutes les communes)* avec un plus grand nombre de travailleur quittant l'agglomération pour travailler que de ménages extérieurs entrant sur le territoire. Par ailleurs, le fort de taux de ménages travaillant sur leur commune de résidence pourrait expliquer en partie ce constat. En effet, les besoins des entreprises locales seraient bien couverts par la main d'œuvre locale, s'accompagnant d'un moindre besoin de flux extérieur.

Volume de déplacements journaliers tous modes



Source : Fiche Essonne – Enquête globale transport – Janvier 2013 – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de l'Île-de-France

*Précaution méthodologique : Les flux représentés ici sont des flux internes à l'Île-de-France. Certains ménages habitant le Centre-Val de Loire se rendent peut-être sur le territoire pour travailler.

a. Une hausse du chômage dans les tendances départementale et régionale

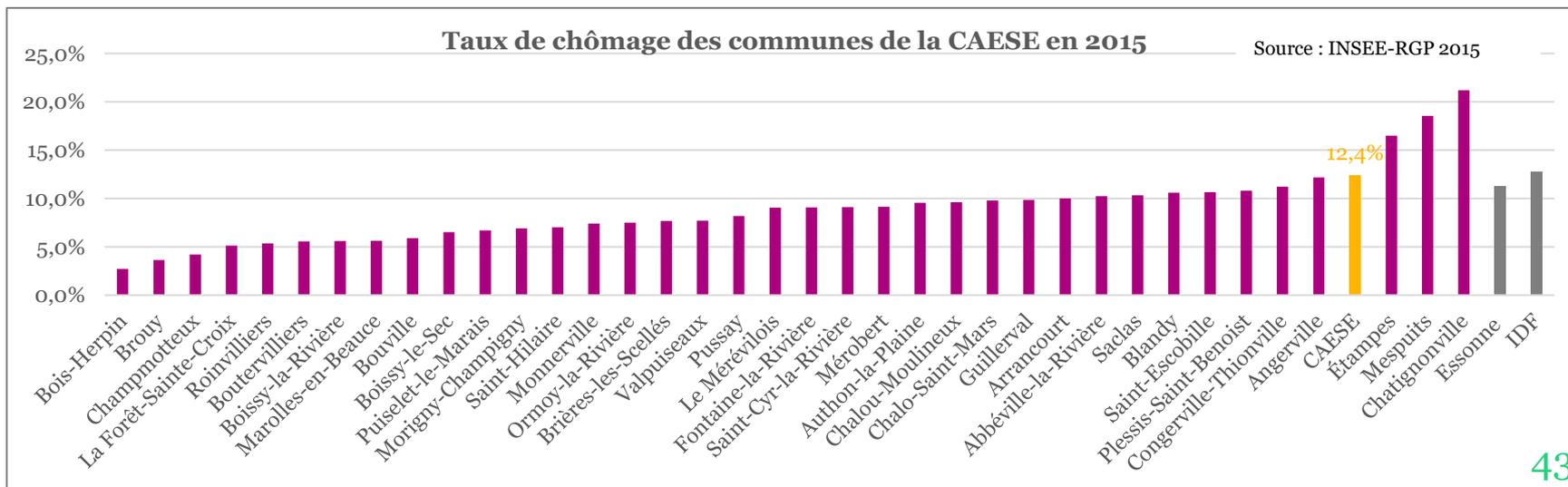
Le taux de chômage de la CAESE s'élève à 12,4% (soit 3 258 personnes actives) en 2015. Bien qu'élevé, **il se situe dans la moyenne départementale (11,3%) et francilienne (12,4%)**. **Les 15 – 24 ans sont les plus touchés avec 29%** des actifs au chômage, contre 11% pour les 25 – 54 ans et 9% pour les 55 – 64 ans. Aux échelles départementale et régionale, le taux de chômage des jeunes est plus faible à 26%.

Cependant, ce **taux a augmenté de 2 points entre 2010 et 2015**, soit 976 personnes supplémentaires. Cette augmentation **s'inscrit dans les tendances départementale et régionale** avec des hausses respectivement de 2 points et 1,7 points.

b. Des communes inégalement touchées par le chômage

Les communes sont touchées de manière inégale par le chômage. En particulier, **trois communes affichent des taux supérieur au taux intercommunal** : Etampes (16,5%), Chatignenville (21,2%) et Mespuits (18,6%). Toutefois, pour ces deux-dernières, l'échantillon n'est pas assez important pour en tirer de véritables conclusions. De communes telles que Bois-Herpin, Brouy ou Roinvilliers connaissent un taux de chômage bien plus faible (moins de 6%).

Sur la majorité des communes, le chômage touche plus fortement les jeunes de 15 à 24 ans. Seules trois communes (Boissy-le-Sec, La Forêt-Sainte-Croix et Brouy) affichent des taux inférieurs à 13%. A l'inverse, sur les communes de Plessis-Saint-Benoist, Authon-la-Plaine, Marolles-en-Beauce, Blandy, Bois-Herpin et Chatignenville, le taux de chômage des jeunes dépasse les 40%. A Etampes, 33% des 15 – 24 ans sont au chômage et 30% à Angerville



c. Le poids grandissant des catégories socio-professionnelles intermédiaires : un renforcement des classes moyennes sur le territoire.

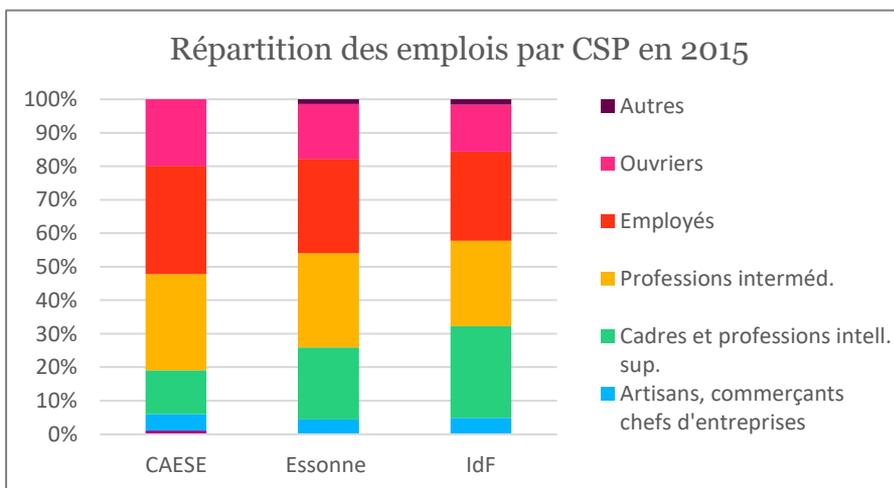
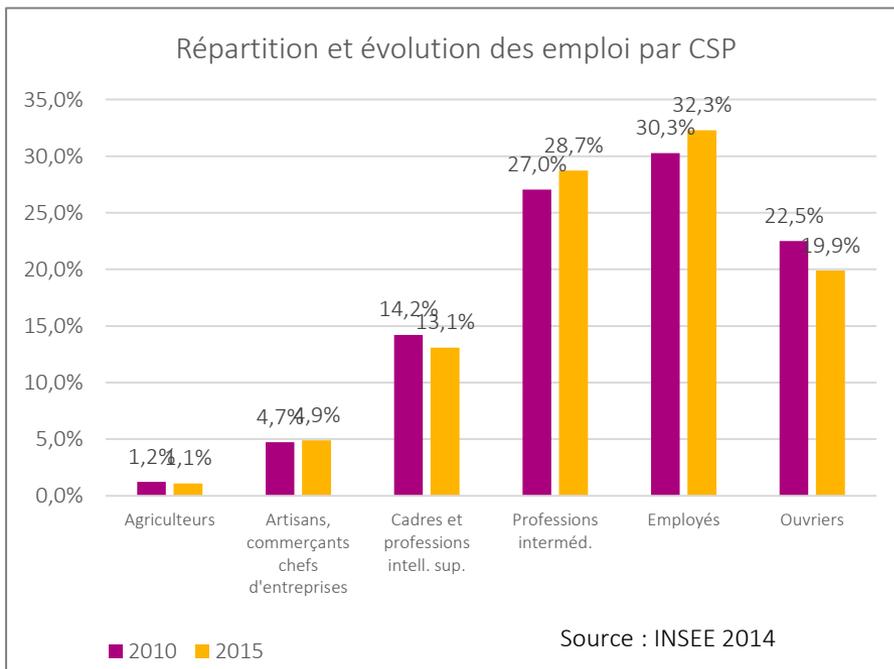
90% des actifs sont salariés. Parmi eux, 78% sont titulaires de la fonction publique ou sont en CDI du secteur privé. Le territoire compte par ailleurs 6% de travailleurs indépendants.

Un tiers des actifs sont employés. Cette part est en hausse depuis 2010 (30,3%; + 658). Ce taux est supérieur aux moyennes départementale (28,1%) et régionale (26,6%).

Les professions intermédiaires représentent le deuxième contingent d'actifs et connaissent également une augmentation. Ils représentaient 27% des actifs en 2010, ils en représentent 28,7% en 2015.

Au contraire, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que celle des ouvriers est en baisse. La part des agriculteurs se maintient. Il en est de même pour celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ce qui est un indicateur de la stabilité de l'activité pour les entrepreneurs.

Ainsi, le territoire connaît donc **un léger renforcement de la population des classes moyennes** au détriment des classes ouvrières et supérieures.



a. Le plan « Action Cœur de Ville » pour la ville d'Etampes

En octobre 2018 a été signée la Convention-cadre Action Cœur de Ville pour le centre-ville d'Etampes.

Ce plan national multisectoriel permettra de repenser la réhabilitation des centres-villes, le développement économique et commercial mais aussi l'accessibilité ou la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine. En effet, face au constat du manque d'attractivité des centres-villes des villes moyennes telles qu'Etampes, ce plan vise une redynamisation de ces espaces urbains centraux. En Essonne, cinq villes ont été sélectionnées pour intégrer le dispositif.

b. Contrat de Ville, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et Plan d'Investissement Volontaire

Un quartier de l'intercommunalité est concerné par un NPNRU. Il s'agit du quartier d'intérêt régional **du Plateau de Guinette à Etampes**. Ce quartier, situé au Nord-Ouest de la ville connaît un **enclavement dû** à la voie ferrée séparant le bourg historique des quartiers du plateau. Sa forme urbaine typique des quartiers de grands ensembles des années 1960/1960 produit aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements.

Il compte **environ 6000 habitants et a une part de logements HLM supérieure à 55%**. Le quartier est caractérisé par un **morcellement urbain interne**. Pour répondre aux problèmes d'enclavement et de manque de mixité sociale, les objectifs suivants ont été définis : la diversification de l'habitat et des fonctions, l'ouverture du quartier à travers l'aménagement de continuités urbaines avec les quartiers environnants, l'engagement dans la transition énergétique ou encore la requalification des espaces publics.

Un projet pour le quartier a été défini par l'intermédiaire du **contrat de Ville 2015 – 2020 prorogé jusqu'en 2023 par une convention pluriannuelle au titre du NPNRU**. Les principaux objectifs sont la mutation urbaine de la ville de demain, l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat, un accès facilité aux droits (mobilité, santé, sécurité,...), un dynamisme dans l'éducation et la culture ainsi qu'un renforcement des liens entre économie-formation-emplois.

L'amélioration du cadre de vie et de l'habitat se concentre sur deux objectifs : la lutte contre l'habitat indigne et la mise en place de la « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » à tout le territoire prioritaire. Pour la résorption de l'habitat indigne une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) devrait être lancée prochainement. L'OPAH propose des aides à la réhabilitation de logements dégradés tout en permettant une meilleure performance énergétique. De plus, via la GUSP, une attention sera portée aux conditions d'habitat.

Par ailleurs, un **Plan d'Investissement Volontaire est également porté par le bailleur I3F sur le quartier de la Croix de Vernaille**. A ce stade, le projet n'a pas encore été validé et les subventions d'Action Logement n'ont pas encore été fléchées. Néanmoins, le projet prévisionnel prévoirait la démolition de 192 logements, hors cadre réglementaire de l'ANRU.

E. MATRICE MOFFE : Contexte socio-économique

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

| FORCES | FAIBLESSES |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> > Un pôle d'emploi sur les zones d'activités, notamment autour de la commune centre d'Etampes > Une part importante d'actif travaillant sur leur commune de résidence | <ul style="list-style-type: none"> > Une fragilité économique importante, notamment chez les locataires et jeunes > Une desserte en transports insuffisante |
| OPPORTUNITE | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> > Un double rayonnement Ile-de-France / Centre-Val-de-Loire > Un NPNRU et projet Action Cœur de Ville en cours | <ul style="list-style-type: none"> > Une diminution de l'offre d'emploi > Une légère diminution de la part des cadres et ouvriers |

ENJEUX



Répondre aux besoins d'une population présentant des fragilités économiques



Maintenir les cadres sur le territoire



S'appuyer sur les grands projets de territoire pour assurer l'attractivité de la CAESE



Être attractif pour les salariés des bassins d'emploi de l'Essonne et des départements limitrophes



III. Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération





1. Structure de l'offre de logements

- A. Structure du parc de logements**
- B. Ancienneté des résidences principales**
- C. Etat des lieux de la vacance globale du parc (privé et public)**

a. Un parc de résidences principales marqué par la vacance et un taux élevé de résidences secondaires

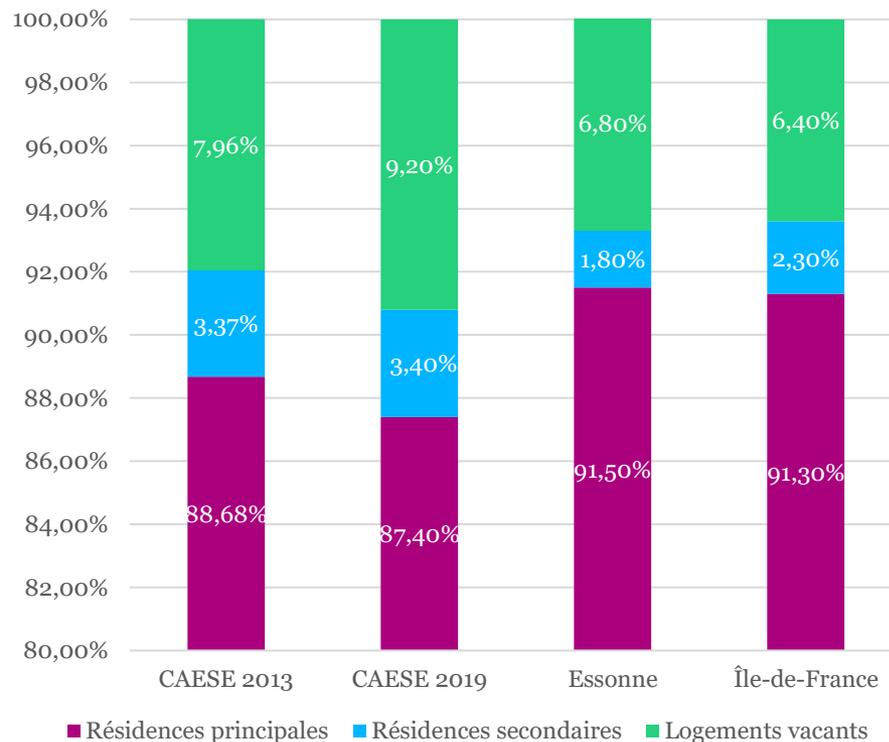
Le territoire compte **24 954 logements en 2019**, c'est 1 347 de plus qu'en 2013, soit une augmentation de 5,4%.

Les **résidences principales représentent 87 % du parc**. Cette part connaît une variation légère à la baisse avec une diminution de 1,28 point depuis 2013.

Sur les **24 954 logements du territoire, 3,4% sont des résidences secondaires** soit 848. Ce taux **est supérieur** à celui observé sur le département puisqu'il n'est que de 1,8%. Toutefois, le taux de résidences secondaires reste très modéré et **reste dans la moyenne francilienne** (2,3%). La commune d'Ormoy-la-Rivière se distingue par un taux de résidences secondaires particulièrement élevé de 30 %, soit 173 logements. Si la commune abrite quelques sites touristiques notables, comme la réserve naturelle des sites géologiques de l'Essonne ou les bords de la Juine, ce taux particulièrement fort s'explique entre autres par la comptabilisation des hébergements du camping du Vauvert.

Sur le territoire, **2 285 logements sont vacants soit 9,2% du parc**. Ce **taux est élevé** comparativement à l'Essonne (6,8%) en 2019 et au taux observé en Ile-de-France (6,4%). Ce taux est **en augmentation** depuis 2013 avec une augmentation de 1,24 point (7,96% en 2013) Cette **tendance à la hausse mais plus marquée par rapport à celle du département de l'Essonne**.

Structure du parc de logement en 2013 et 2019



b. Près des deux tiers des logements sont individuels

En 2019, 62,6 % des résidences principales sont individuelles. Un taux largement supérieur aux moyennes départementale et régionale (respectivement 43,8% et 34,3%). La part du parc individuel a légèrement baissé par rapport à 2015 (63,5 %)

Plusieurs communes présentent un taux de 100% de logements individuels comme Roinvilliers ou Abbéville-la-Rivière. Ce sont des communes **peu peuplées** (respectivement 107 et 324 habitants) et au **profil rural**. A l'inverse, La commune d'Etampes est **la seule commune ayant une majorité de logements collectifs** avec un taux de 64,8%.

c. Une prépondérance de grands logements

Le territoire se compose **majoritairement de grands logements**. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus; contre 58,4% et 33,6% à l'échelle départementale (FILOCOM 2015). Seule la commune **d'Etampes se distingue avec une offre de petits logements plus importante** (28,8% de T1-T2 – INSEE 2015).

d. Une inadéquation potentielle avec la taille des ménages

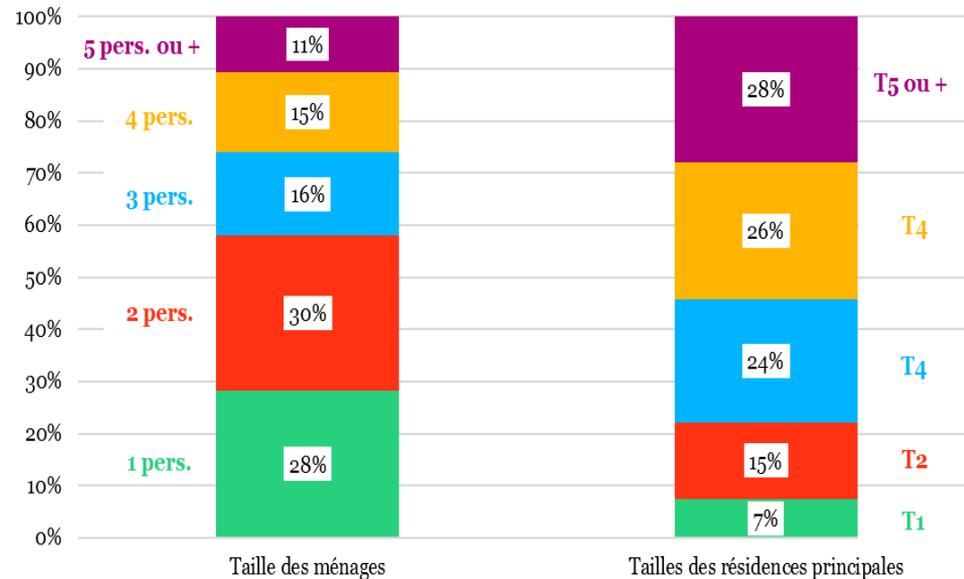
Si plus de la moitié des logements compte 4 pièces ou plus, seuls 16% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus. A l'inverse, **si 58% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, seuls 22% des logements sont des T1 ou des T2**. Il apparaît donc que le parc de la CAESE est peu adapté aux besoins de la population.

Il s'agit d'un indicateur à observer **avec précautions**. En effet, les ménages ne souhaitent pas nécessairement résider dans un logement dont la taille serait théoriquement optimale, notamment dans le parc privé avec un enjeu fort de maintien après décohabitation.

Toutefois, les écarts de représentation étant particulièrement marqués, il apparaît **un fort risque de sous-offre sur les petites typologies**, pouvant représenter **un frein à l'accueil des jeunes ménages** en début de parcours résidentiels qui ne peuvent pas se positionner sur de grands logements trop chers.

Les grandes typologies **sont sur-représentées mais peuvent également répondre à une demande principalement familiale sur le territoire**. Néanmoins, ces grands logements sous-occupés peuvent devenir un enjeu si les ménages se maintenant dans ces logements n'ont plus les capacités d'entretenir le bien (par exemple des personnes âgées isolées après une décohabitation ou un veuvage). De plus, la captivité des propriétaires dans de grands logements peut **freiner la rotation sur le parc de grands logements** et limiter l'arrivée de familles.

Adéquation entre la taille des résidences principales et des ménages en 2015



Source : FILOCOM 2015

B. Ancienneté des résidences principales

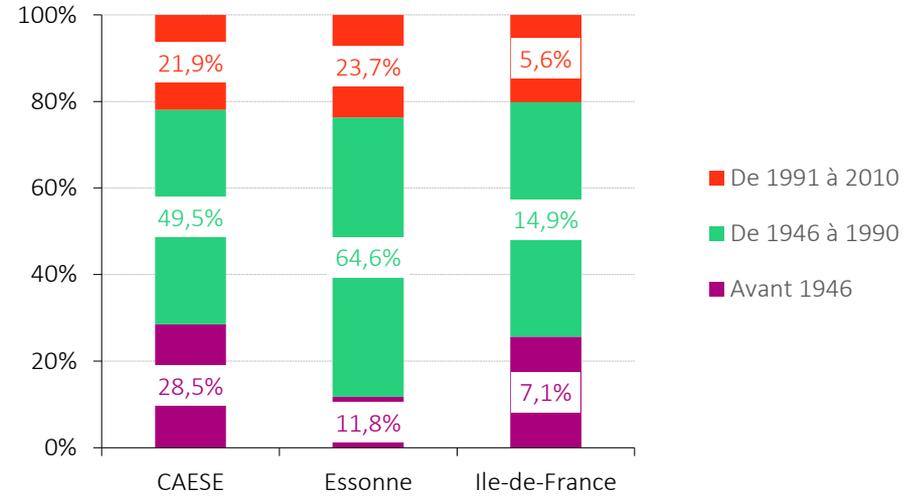
Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Un parc de résidences principales ancien

Le parc de logements de la CAESE apparaît comme **particulièrement ancien**. En effet, selon l'INSEE, sur la CAESE, 28,5% des logements ont été construits avant 1946 contre seulement 11,8% en Essonne et 7,1% en Ile-de-France. De plus, le parc récent (depuis 1990) représente moins d'un quart du parc de logements.

Ainsi, il apparaît un fort risque de **fragilité du parc avec un enjeu d'habitat ancien dégradé mais également de précarité énergétique**.

Ancienneté des résidences principales en 2015 – Selon l'INSEE

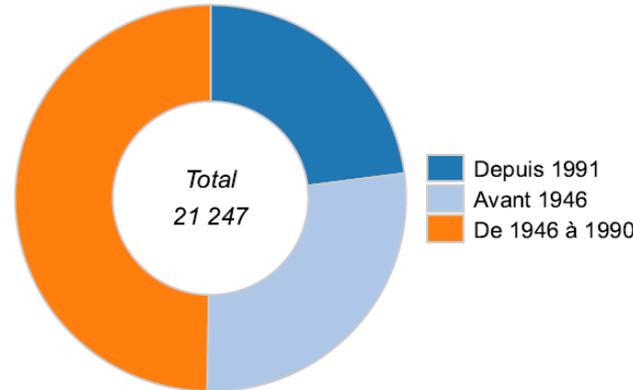


Sources : Insee, RP2015

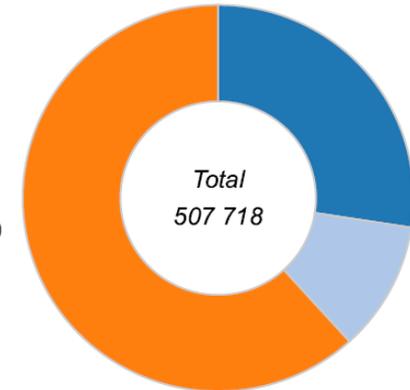
Résidences principales par période de construction

Un parc de logement ancien ou récent ?

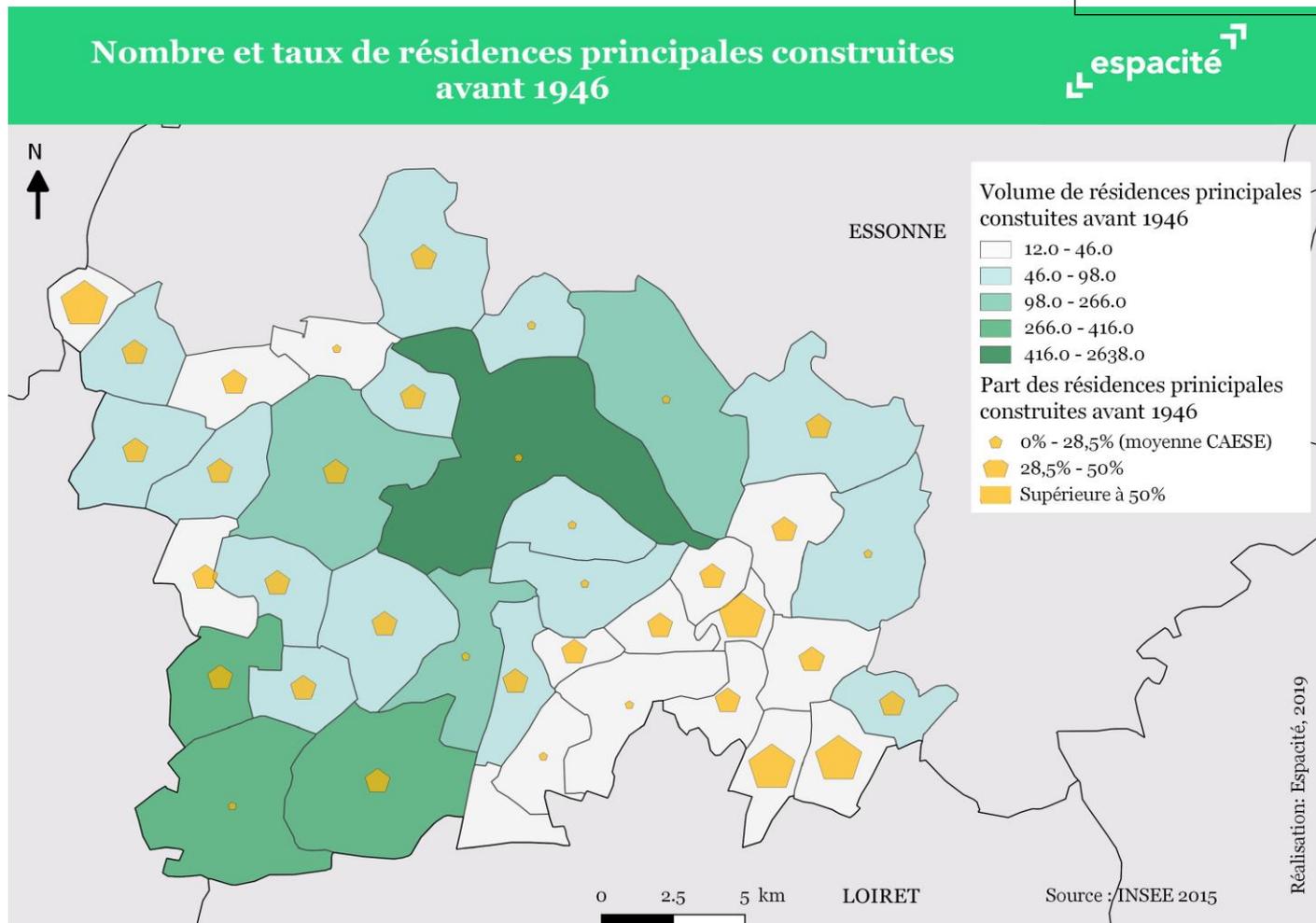
CA Étampois Sud-Essonne



Essonne



Source : INSEE - 2018



b. Un parc ancien concentré sur les communes rurales

Les communes affichant un fort taux de logements construits avant 1946 sont en majorité au Sud-Est du territoire intercommunal (Bois-Herpin [57,1%], Blandy [60,9%], etc.) et au Nord-Est (Chatignonville [56%], Plessis-Saint-Benoist [41,4%], etc.). Cependant, il convient de nuancer ces taux élevés par le volume plus faible de logements sur ces communes. Bien que les taux soient moins importants, les communes urbaines d'Etampes, d'Angerville, du Mérévillois, de Pussay et dans une moindre mesure Saclas et Morigny-Champigny possèdent toutes un important parc de logements anciens. Par ailleurs, la commune d'Etampes dispose d'un quartier politique de la ville dont le parc, certes plus récent, présente des signes de dégradations.

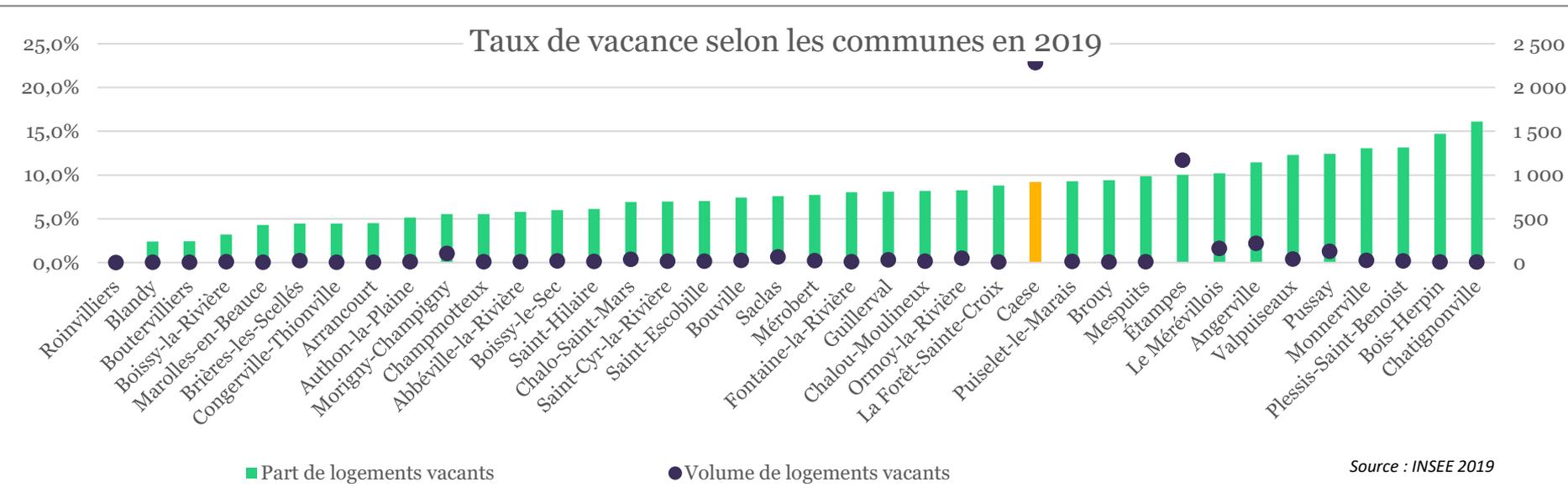
C. Etat des lieux de la vacance globale du parc (résidentiel et public)

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Des situations communales hétérogènes face à la vacance

Pour rappel, sur la CAESE, 2 285 logements, **soit 9,2% des logements du territoire, sont vacants**. Certaines communes rurales sont en particulier marquées par un taux important de vacance telles que Bois-Herpin, Brouy, Monnerville ou encore Valpuiseaux. Deux communes urbaines sont également touchées par une forte vacance : Angerville et Pussay (avec respectivement 11,5% et 12,4% de taux de logements vacants).

La vacance sur la CAESE est en hausse de 1,24 point entre 2013 et 2019. Sur cette même période, 26 communes ont vu leur taux de logements vacants augmenter entre 2013 et 2019.

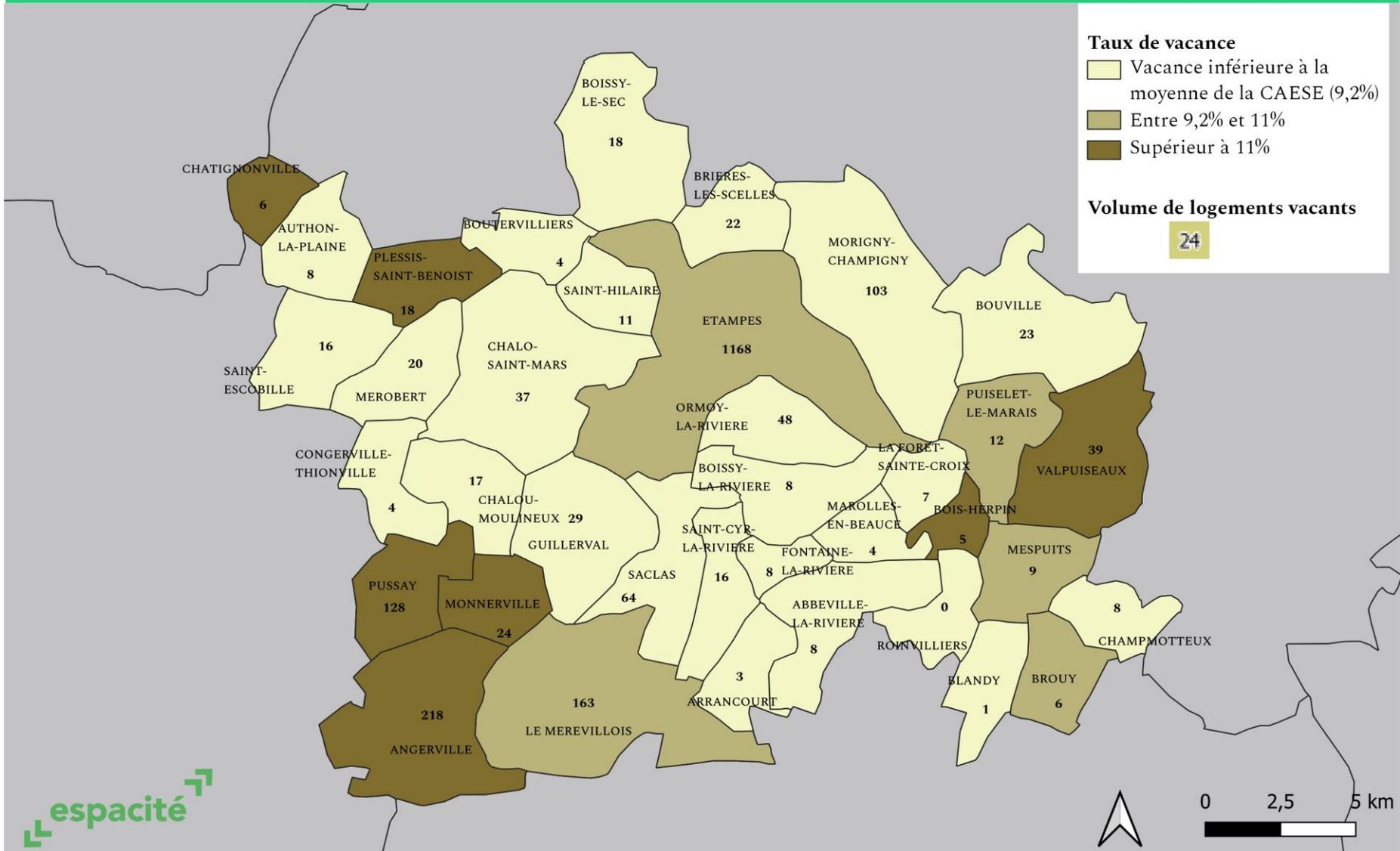


Source : INSEE 2019

Selon l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) ».

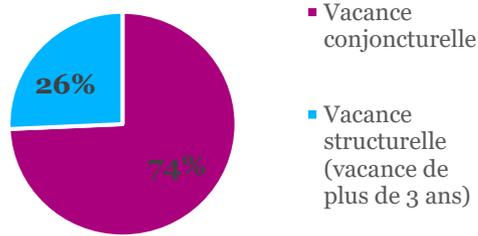
L'identification des logements vacants par l'INSEE est réalisée au cours du recensement. Ainsi, certains logements donc les occupants sont absents au moment du recensement peuvent être injustement comptabilisés comme vacants. **Ainsi, il est considéré que la vacance selon l'INSEE est fréquemment surévaluée.** Ce présupposé lié au biais méthodologique a été confirmé par les entretiens communaux. En effet, beaucoup de communes, notamment rurales, ont considéré que le volume proposé était au-dessus de la réalité. **Il convient donc d'analyser les volumes avec précautions, notamment dans les communes disposant d'un faible volume de logements.**

Taux de vacance sur le parc de logements en 2019 sur les communes de la CAESE



b. Durée de la vacance

Durée de vacance sur la CAESE en 2015



Source : FILOCOM 2015, DRIEA, selon DGFIP

On distingue **deux types de vacance** :

- La **vacance conjoncturelle** qui correspond au **temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement** (moins de 3 ans)
- La **vacance structurelle** qui se caractérise **par une durée plus longue**. Elle concerne notamment les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers stigmatisés... (plus de 3 ans).

Sur la CAESE, la **vacance est d'abord conjoncturelle puisque près de 3 logements sur 4 sont vacants depuis moins de 3 ans** dont plus de 60% depuis moins de 1 an.

537 logements (un quart des logements vacants) font face à une vacance structurelle. Ce sont donc des logements hors marchés et faisant potentiellement face à de fortes difficultés en terme de qualité ou d'environnement. Ainsi, il apparait un enjeu **d'identification et d'intervention sur ce parc afin de contribuer au développement d'une offre en renouvellement urbain.**

c. Caractéristiques des logements vacants

Des logements plus fréquemment en collectif

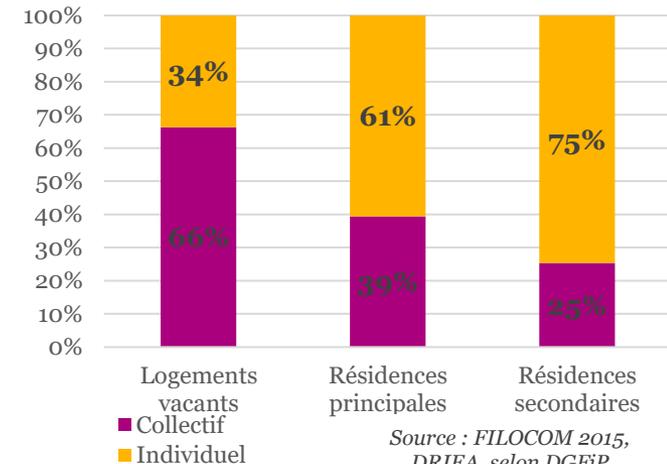
Plus de la moitié des logements vacants sont des logements collectifs contre seulement 39% parmi les résidences principales et 25% des résidences secondaires. Ce constat peut s'expliquer par plusieurs phénomènes.

D'une part, les **logements locatifs sont plus fréquemment des logements collectifs**. Or, sur ce parc **le taux de rotation est plus élevé** que sur le parc de propriété. Ainsi, la vacance conjoncturelle y est plus forte.

D'autre part, la CAESE dispose de **caractéristiques rurales** avec notamment des ménages plus en **recherche d'espace et donc de logements de type individuel**.

Enfin, les logements collectifs sont présents en plus grande proportion dans les centre anciens **avec un risque de dégradation ou d'inadéquation avec les besoins des ménages**.

Répartition entre logements individuels et collectifs





2. Parc privé : locatif et accession

- A. Caractéristiques du parc privé**
- B. Profils des occupants du parc privé. Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé**
- C. Le parc de copropriétés Résidences secondaires**
- D. Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé**
- E. Matrice MOFFE**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Un parc locatif privé beaucoup plus ancien

45% des logements locatifs privés ont été construits avant 1915 contre seulement 29% des propriétés occupantes et 30% pour l'ensemble du parc. Par ailleurs, 65% du parc locatif privé a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974) contre 54% des propriétés occupantes et 58% de l'ensemble du parc. Ainsi, il apparait un risque de précarité énergétique forte chez les locataires privés du territoire.

b. Une part du parc privé de qualité ordinaire à médiocre avec des logements locatifs de moindre qualité

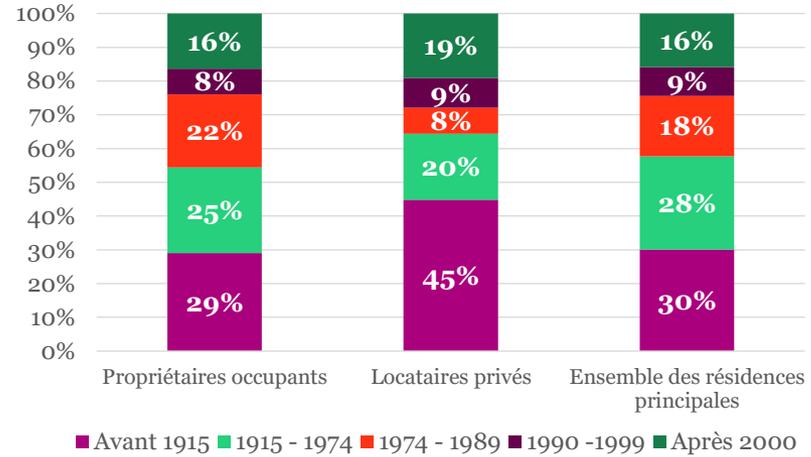
La majorité des logements du parc privé sont assez confortables (classement cadastral 5). Toutefois, 18% des logements locatifs privés sont de qualité ordinaire à très médiocre contre seulement 13% à l'échelle du parc total. un logement privé sur 6,5 est un logement de qualité ordinaire à très médiocre. Ainsi, il apparait que le parc locatif présente un risque potentiel **d'habitat dégradé**, d'autant qu'il s'agit également d'un parc particulièrement ancien.

c. Des situations de suroccupation dans le parc privé peu nombreuses

A l'échelle de l'ensemble du parc de logement de la CAESE, 4% des résidences principales présentent une situation de suroccupation légère ou lourde. A l'échelle du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés), ce sont 3% des résidences principales qui sont concernées. A titre de comparaison en 2015, ce taux atteignait 12% en 2015 pour les locataires HLM.

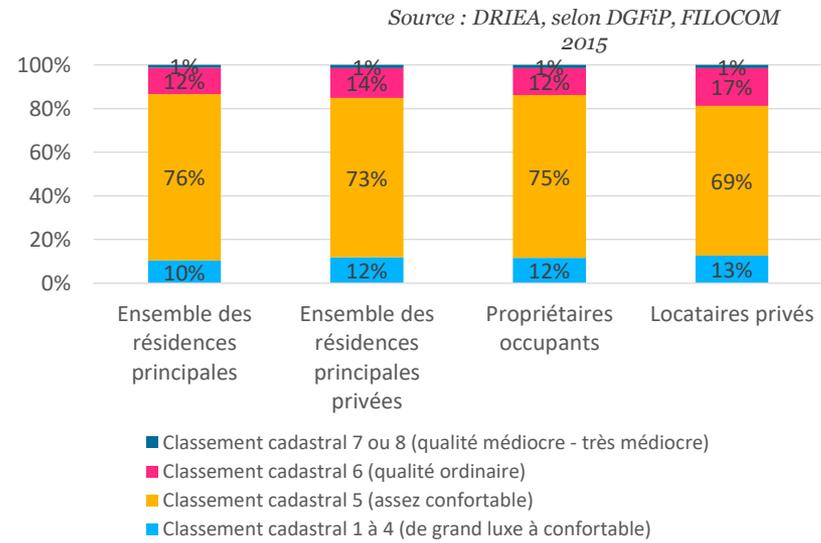
Un logement est suroccupé s'il ne respecte par les taille de logement minimal fixé par le décret n°542-14-2 du code de la sécurité sociale (9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes, 25m² pour 3 personnes, 34m² pour 4 personnes, 43m² pour 5 personnes, 61m² pour 7 personnes et 70m² pour 8 personnes ou plus).

Année de construction du parc privé par statut d'occupation



Source : DRIEA, selon DGFIP, FILOCOM 2015

Classement cadastral des résidences principales de la CAESE selon le statut d'occupation en 2015

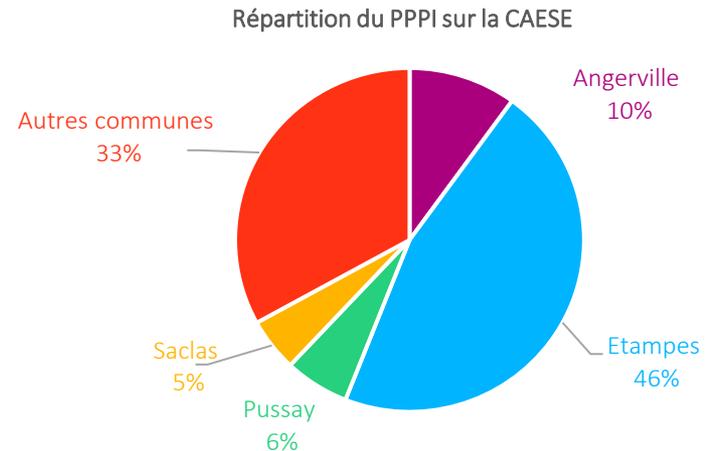


Source : DRIEA, selon DGFIP, FILOCOM 2015

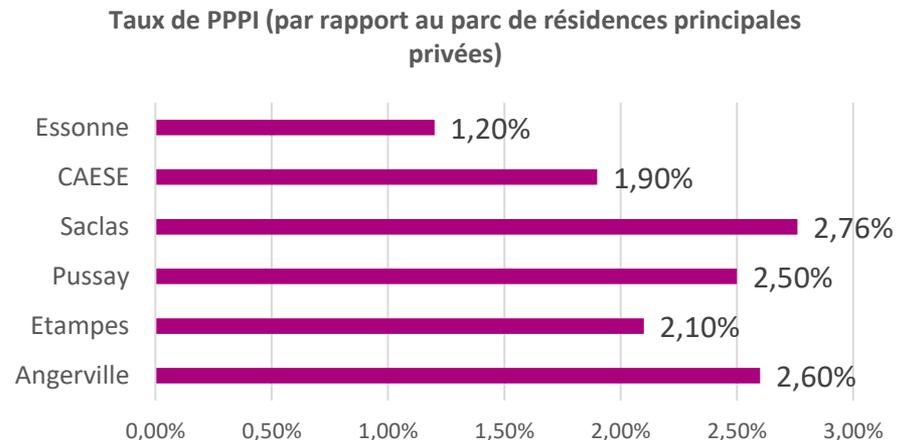
d. Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) plus important qu'à l'échelle départementale et concentré sur les pôles urbains

Sur le territoire de la CAESE, les données sur le PPPI sont fortement secrétisées et donc peu exploitables. Sur le territoire, on recense 345 logements privés potentiellement indignes (dont données secrétisées), **soit 1,9% des résidences principales privées**, soit un taux plus élevé qu'à l'échelle départementale. En Essonne, selon le diagnostic du PDALHPD 2016 – 2021, le PPPI représenterait 1,2% du parc de résidences principales privées. Ainsi, sur la CAESE les risques de situations problématiques allant de la précarité énergétique au péril sont plus marqués.

De plus, le PPPI de la CAESE **est fortement concentré sur la commune d'Etampes et sur les communes urbaines de Angerville, Pussay et Saclas**. A elles seules, elles représentent 68% du PPPI de l'agglomération. De plus le taux de PPPI par rapport au parc de résidences principales privées dépasse les 2% sur ces communes. Ainsi, il **existe un enjeu fort en zone urbaine d'identifier les situations avérées d'indignité pour amorcer les procédures nécessaires**.



Source : PPPI 2013 – Porter à Connaissance

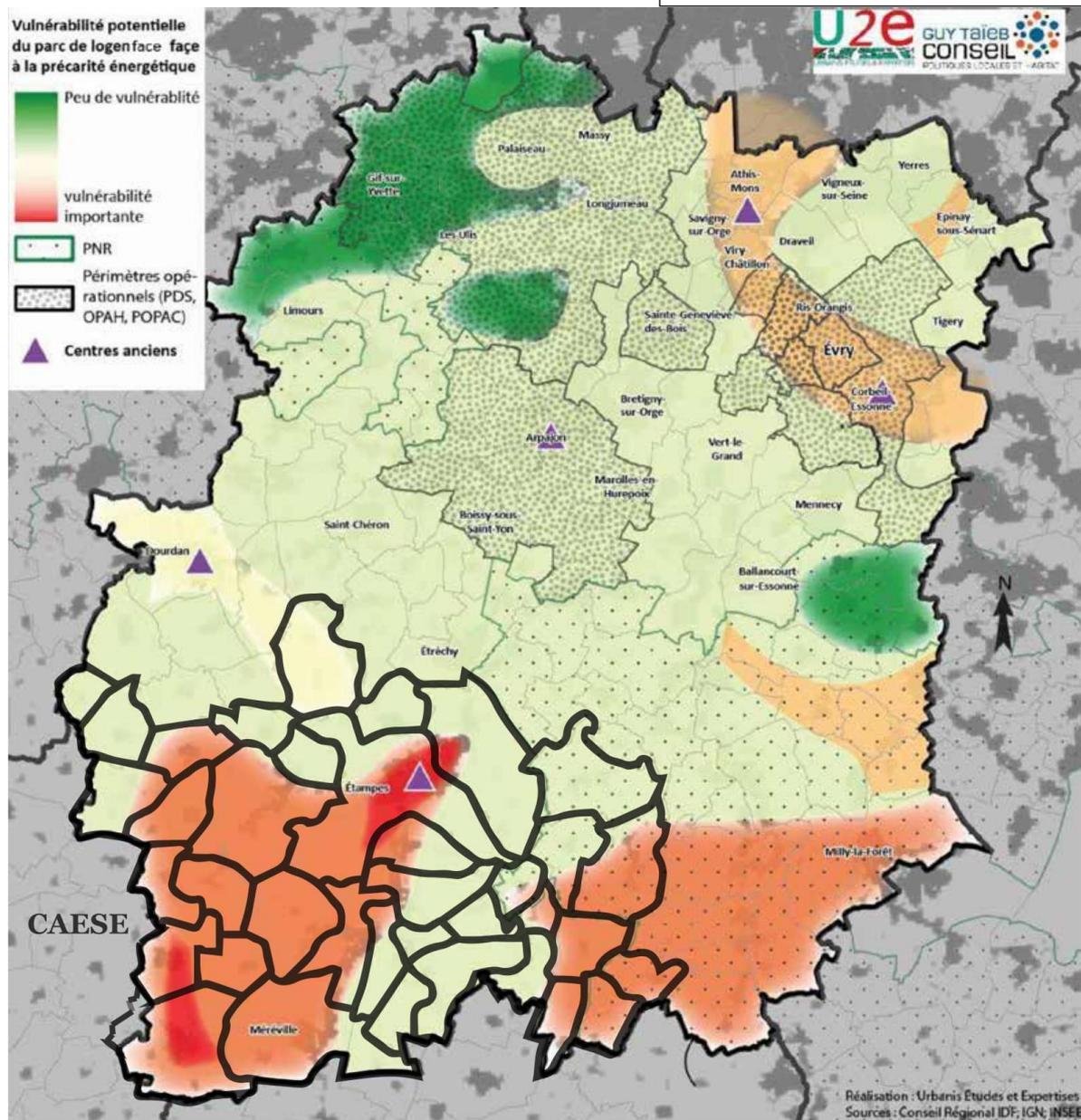


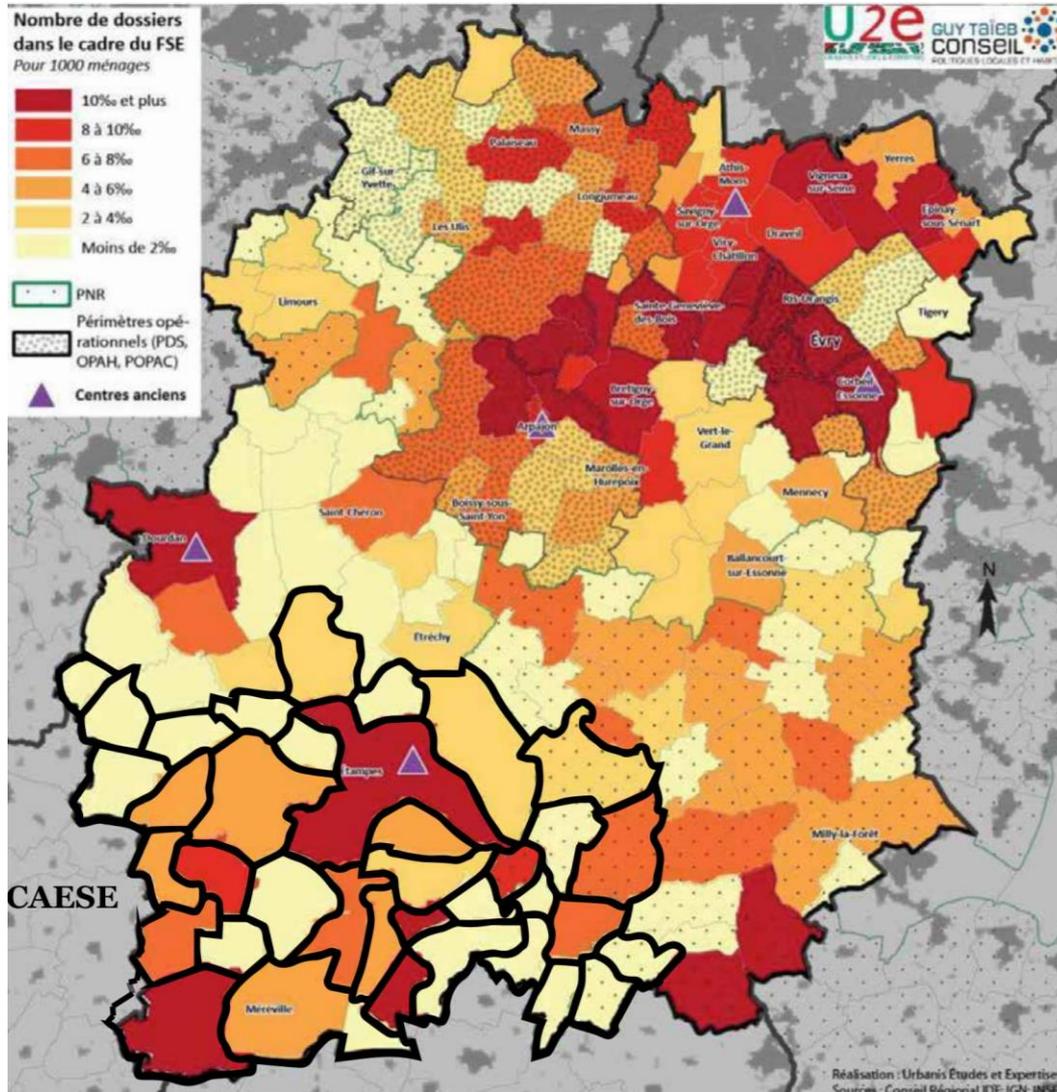
Point de vigilance : Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménage sous le seuil de pauvreté). Le postulat de départ est qu'un logement a plus de risques de ne pas avoir été amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage aux revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

e. Un très fort enjeu de précarité énergétique

Une agglomération particulièrement fragile sur le plan énergétique

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental du Logement et de l'Habitat 2018-2021 (PDLH), le Conseil Départemental de l'Essonne (CD 91) a réalisé un important diagnostic de la précarité énergétique sur son territoire. Il ressort que le **secteur du Sud Essonne est particulièrement marqué par un risque de fragilité sur le plan énergétique**. En particulier, les secteurs communes d'Etampes (en particulier dans le secteur de la gare), Morigny, Angerville et Pussay sont présentées comme présentant de très fortes fragilités.





Extrait du diagnostic du PDLH 2018 – 2021 (localisation CAESE ajoutée par Espacité)

* Le FSE a été mis en place en par la loi du 10 février 2000, relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. Il vise à fournir une aide financière pour les familles qui ont des difficultés à payer leurs factures d'énergie. Il est intégré au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL).

Une agglomération particulièrement fragile sur le plan énergétique

La précarité énergétique représente un **double enjeux** : **d'une part environnemental, d'autre part social**. Compte-tenu de ces éléments, il apparaît essentiel de mobiliser les outils disponibles pour accompagner les ménages dans la résorption de cette précarité énergétique. Sur ce point, les ménages de la CAESE semblent d'ores et déjà se saisir des outils mis à disposition et notamment l'aide du Fond de Solidarité Energie (FSE)*. En effet, **la CAESE est l'un des secteurs où le taux de dépôt de dossier FSE est le plus élevé**. Toutefois, ces demandes sont concentrées dans les pôles urbains. La problématique de précarité énergétique est certes plus fortement localisée dans ces secteurs. Néanmoins, les risques sont présents sur toute l'agglomération. **A ce titre, le faible taux de dépôt de dossier FSE sur certaines communes périphériques interroge la connaissance de ce dispositif et d'autres par les ménages hors zones urbaines**.

Malgré ces chiffres, les communes relèvent que peu de ménages s'adressent à elles pour obtenir un accompagnement en la matière.

f. Le Conseil Départemental 91 (CD 91), un partenaire pour lutter contre la précarité énergétique

Compte-tenu de ces résultats, le CD 91 a décidé de prendre des orientations en vue d'intervenir sur cette problématique. Ainsi, il dédie **l'axe 3 du PDLH à l'action « en faveur de la transition écologique »**, qui se décline en 3 actions.

Tout d'abord, le PDLH vise à « repérer les situations de précarité énergétique pour mieux les traiter », en s'appuyant sur le rôle d'ensemblier du CD 91, en sa qualité de pilote du Schéma Départemental pour la transition énergétique. Dans ce cadre, il est question de **renforcer les dispositifs de repérage existants et d'en expérimenter de nouveaux** en s'appuyant sur les opérateurs présent sur le territoire. En particulier, le CD 91 prévoit le lancement d'une étude pré opérationnelle pour un Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental.

Ensuite, le PDLH prévoit « d'accompagner les propriétaires et les copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation de l'habitat, en complétant les subventions de l'ANAH par **un concours financier départemental pouvant atteindre 3 000€/logement** pour les propriétaires occupants très modestes dans la limite de 30% du montant des travaux hors taxes. Une primo éco-logis pouvant aller jusqu'à 2300 euros est en effet aujourd'hui versable, sans condition de ressources à tous les propriétaires essonniens souhaitant rénover leur bien.

L'objectif serait **d'aboutir à la rénovation de 2 200 logements pour des propriétaires sous conditions de ressources et 1 400 pour des propriétaires hors plafonds.**

Enfin, le PDLH souhaite « coordonner et animer le réseau d'acteurs au travers de la plateforme essonnienne Rénover Malin ». Selon le PDLH, « la plateforme Rénover Malin propose au grand public une offre de services indépendante et gratuite (information-conseil) et réalise des actions de formation et de sensibilisation sur la rénovation énergétique et l'amélioration de l'habitat en direction des usagers, des publics prioritaires (dont des collégiens) et des professionnels. ». **L'objectif est donc de permettre à cette plateforme de trouver une résonance tant auprès des ménages que des partenaires.**

Aides forfaitaires au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

PO sous conditions de ressources : 300 €/dossier

PO hors plafond Anah (diagnostic « Rénover Malin ») :

Logement jusqu'à 4 pièces : 150€ – Logement 5 pièces ou plus : 200€

PO sous conditions de ressources en copropriété fragile : 150 €/dossier

Aides individuelles (habitat individuel ou partie privative copropriété) :

Travaux de rénovation énergétique :

PO très modestes : Subvention de 20% ou 30% du montant de travaux HT (< ou > à 10 000 €) plafonnée à 2 000 €/logt ou 3 000 €/logt

PO modestes : Subvention de 10% ou 20% du montant de travaux HT (< ou > à 10 000 €) plafonnée à 1 000 €/logt ou 2 000 €/logt

PO hors plafond Anah : Aide forfaitaire de 500 €/logt avec un montant de travaux plancher de 7 000 €

Travaux d'adaptation de l'habitat :

PO très modestes : Subvention de 20% du montant de travaux HT plafonnée à 1 600 €/logt

PO modestes : Subvention de 15% du montant de travaux HT plafonnée à 1 200 €/logt

Aides aux syndicats de copropriété (travaux parties communes) :

Subvention de 10% du montant de travaux HT

- Copropriétés fragiles : aide plafonnée à 1 000 €/lot
- Copropriétés « dispositif public » : aide plafonnée à 2 300 €/lot
- Copropriétés « éco-responsable » : aide plafonnée à 700 €/lot

Les aides prévues par le PLDH 2018 - 2021

g. L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne, un partenaire ancré sur le territoire

Les activités de l'agence

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne a été créée en 2011. Elle prend la forme d'une association dont la gouvernance est assurée pour majorité par des élus locaux et intervient sur 4 EPCI : la CA de l'Etampois Sud Essonne, la CA de Paris Saclay, la CC du Dourdannais en Hurepoix et la CC du Pays de Limours. La CAESE est adhérente de l'association et bénéficie donc de ses actions.

L'ALEC est basée principalement à Palaiseau mais une antenne existe également à Etampes ainsi qu'une permanence à Dourdan. L'antenne d'Etampes est relativement récente mais est venue remplacer un Espace info énergie, présent depuis plus de 10 ans sur la commune.

L'ALEC intervient à Etampes sur 3 domaines :

1. Elle dispense des conseils pour l'efficacité énergétique de l'habitat auprès des particuliers

- Les conseils dispensés sont gratuits. En 2018, l'ALEC a enregistré sur l'ensemble de son territoire d'intervention **800 demandes et 540 ménages conseillés sur des informations techniques (41%), économiques (36%), générales sur la réglementation (23%)**.
- L'agence d'Etampes reçoit principalement les publics suivants :
 - *Les ménages précaires souhaitant bénéficier des aides à la réhabilitation énergétique;*
 - *Les personnes âgées souhaitant réaliser des travaux de rénovation mais ayant des difficultés à monter en autonomie leur dossier d'aide, notamment lorsqu'ils sont intégralement dématérialisés ;*
 - *Les jeunes ménages venant d'acquérir un bien immobilier à rénover et souhaitant bénéficier de conseils plus opérationnels.*

➔ De manière générale, **le public de l'Etampois est plus précaire que sur le reste du territoire de l'Ouest Essonne** et a donc plus de difficultés financières à réaliser les travaux de réhabilitation énergétique et à se saisir des dispositifs d'aides existants. Toutefois, compte-tenu des caractéristiques économique des ménages, ils sont aussi plus fortement éligibles aux dispositifs d'aides.

2. Elle informe et accompagne les collectivités les collectivités territoriales sur des opérations visant à réduire leur facture énergétique (intervention sur le bâti communal, sur l'éclairage public, la flotte de véhicule).

- Il s'agit surtout de petites communes qui ne disposent pas d'expertise en interne.
- L'ALEC accompagne une part très importante des communes de la CAESE. Les communes du Sud sont toutefois moins motrices et mobilisées. (cf. carte)

3. Elle accompagne les collectivités dans la mise en place de stratégie de transition écologique

Des potentiels de développement

L'accompagnement des copropriétés n'est pas encore développé sur l'agence d'Etampes (il l'est à Saclay). L'agence ne dispose pas en interne des compétences pour ce type d'accompagnement spécifique. C'est un champ d'intervention sur lequel l'agence sera peut-être amenée à intervenir si le besoin se fait sentir sur le territoire. Ce type d'accompagnement peut être intéressant du fait de plus grandes retombées.

Pour le moment, les retombées sont positives à Saclay avec toutefois une certaine limite qui est celle du temps. Il s'écoule en général 3 ans entre la prise de contact et la réalisation effective des travaux.

Une agence bien identifiée et très sollicitée

L'ALEC Ouest Essonne a vu son activité augmenter ces dernières années. Les prises de contact sont plus nombreuses et le nombre de personnes se rendant à l'agence sans rendez-vous augmente.

Au 1^{er} semestre 2019, **40 % de l'activité de l'ALEC Ouest Essonne est réalisée dans l'Etampois**. Ceci est important à souligner puisque le poids démographique de la CA est très faible à l'échelle du territoire d'intervention de l'ALEC et les ménages bien plus modestes qu'ailleurs.

L'ALEC est donc très bien identifiée sur le territoire par les ménages et constitue un **partenaire de premier plan pour la mise en œuvre de politique de réhabilitation et d'efficacité énergétique**.

h. Des cas ponctuels d'habitat très dégradé et de « marchands de sommeil »

Pendant les entretiens, les communes ont pu noter la présence sur le territoire de **quelques situation d'habitat très dégradé voire de marchands de sommeil**. De l'avis de l'ensemble des communes, ce sont des situations très exceptionnelles et qui sont gérées au coup par coup par les communes en s'appuyant sur les moyens internes.

Néanmoins, tous les partenaires relèvent un **enjeu de mieux repérer ces situations**. Actuellement, pour la majorité des communes, c'est le réseau de connaissance de la commune qui permet de déceler les cas problématiques et d'intervenir.

De même, **l'appui de l'agglomération serait apprécié par la plupart des partenaires pour les cas très complexes**. Sans que l'EPCI ne se substitue à la commune, il est question d'apporter une expertise sur les outils et les démarches juridiques et/ou administratives, afin de trouver des clés de résolution. **Par ailleurs, le permis de louer et de diviser a été lancé en octobre 2019 sur la commune d'Etampes**. Il prévoit une autorisation préalable sur le secteur du centre-ville et une déclaration pour le reste de la commune. Pendant les entretiens, les autres communes n'ont pas spécifiquement évoqué le souhait de développer cet outil. Néanmoins, l'évaluation du dispositif sur la commune d'Etampes pourra éclairer sur les opportunités créées par l'outil mais également sur les coûts pour son déploiement. Sur cette base, une réflexion sur d'autres communes pourront être entamés.

a. Une forte représentation des jeunes dans le parc locatif privé

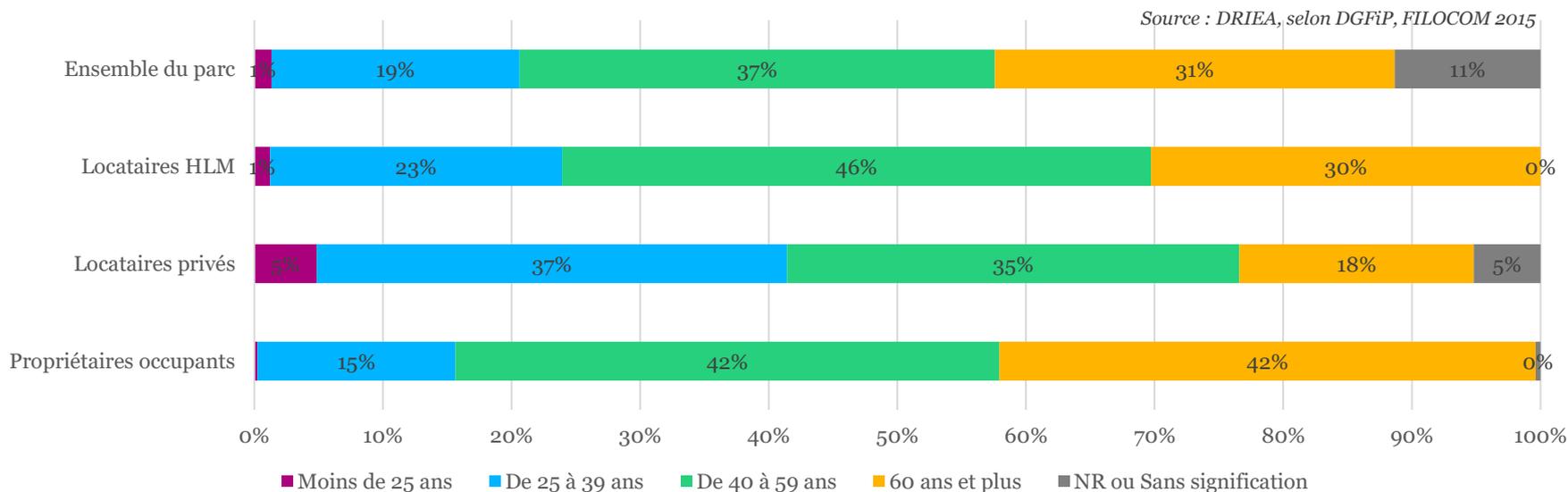
Dans le parc locatif privé, les moins de 25 ans et les 25 – 40 ans sont surreprésentés par rapport aux autres statuts d'occupation. Sur la CAESE, le parc locatif privé revêt donc un rôle d'accueil des jeunes ménages en début de parcours résidentiels. Cette tendance est très liée aux besoins spécifiques des jeunes ménages comme une mobilité simplifiée (par rapport au parc social), des typologies plus petites et un prix plus en adéquation avec leurs capacités contributives.

A l'inverse, les moins de 40 ans ne représentent que 15% des propriétaires occupants. Ainsi, il existe un enjeu de réfléchir à une offre accessible aux jeunes ménages pour leur permettre de se positionner sur les logements en accession.

b. Plus de 40% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans

Plus d'un quart des propriétaires occupants de la CAESE ont entre 60 et 74 ans et 16% ont plus de 75 ans. Ainsi, plus de 40% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans. Ce constat interroge **la capacité du parc privé à répondre aux besoins spécifiques des ménages en perte d'autonomie**. Il est donc question de veiller à **accompagner les ménages dans l'adaptation des logements** mais également de veiller à ce que la production neuve prenne en compte le phénomène de vieillissement de la population y compris dans les projets neufs en accession.

Age des occupants du parc privé selon le statut d'occupation



c. Des locataires privés plus précaires que la population globale

69% des locataires privés sont éligibles au parc social et 43% sont éligibles au logement PLAI. Sur l'ensemble des résidences principales privées, seuls 78% des ménages sont éligibles au parc social et seulement 24% au parc PLAI.

Les locataires du parc privé ont donc un profil relativement précaire et représentent un potentiel important de demandes pour le parc social.

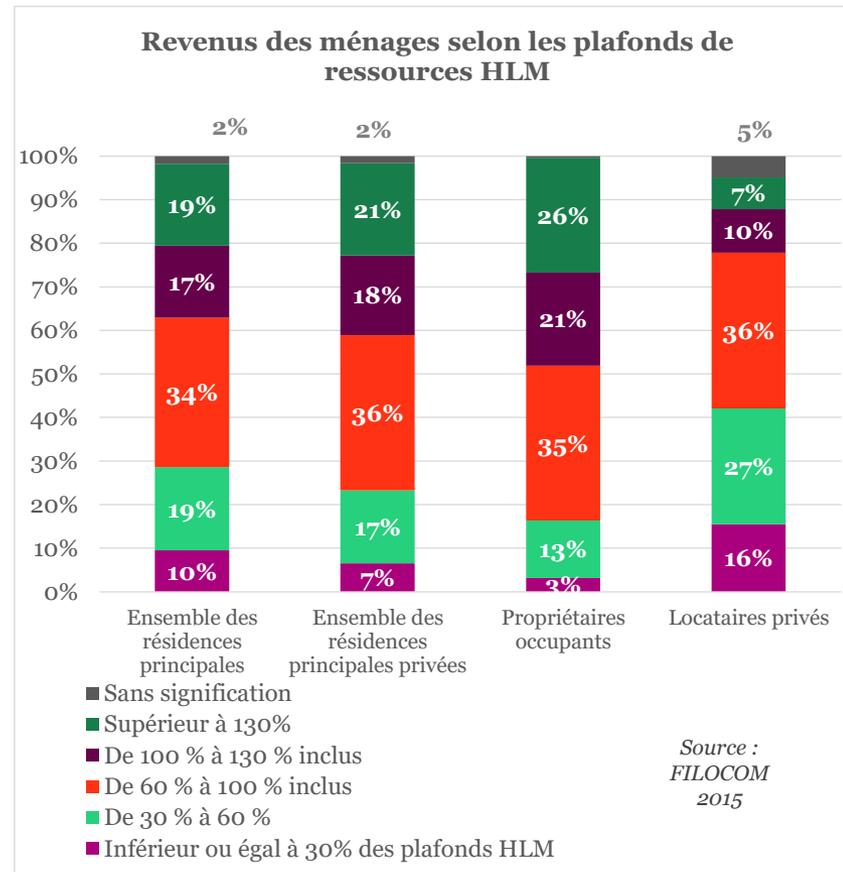
Le nombre de données incohérentes ou peu fiabilisées, regroupées sous la section « sans signification » est plus élevé chez les locataires privés. Ceci invite à faire preuve de précaution dans la lecture des données et souligne la nécessité de renforcer la connaissance du profil des occupants du parc locatif privé.

d. Une fragilité également chez les propriétaires occupants

Bien que moins marqué que pour les locataires, 15% des propriétaires occupants sont éligibles au parc PLAI. Il s'agit d'un public de propriétaires potentiellement précaires qui pourraient rencontrer des difficultés à recouvrer les dépenses liées à l'entretien de leur patrimoine.

e. Des familles monoparentales davantage accueillies dans le parc locatif

8% des propriétaires occupants sont des familles monoparentales contre 19% des locataires privés (20% chez les locataires HLM, 20% chez les locataires communaux). Ainsi, en plus d'accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, le parc locatif privé accueille également des ménages à des moments de ruptures dans leur parcours résidentiels avec l'enjeu de développer une offre en adéquation (petit à moyen logement à loyers accessibles) avec les caractéristiques de ces ménages.



f. Des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Près de 50% des propriétaires occupants de la CAESE sont considérés comme modestes ou très modestes au sens de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides de l'agence. En particulier, 35,5% des ménages sont éligibles aux aides pour propriétaires très modestes.

Les communes de **Congerville-Thionville, de Méréville, d'Abbeville-la-Rivière, de Monnerville et de Plessis-Saint-Benoist** affichent des taux de propriétaires occupants très modestes supérieurs à la moyenne de l'agglomération. Toutefois, sur les trois dernières communes, le faible volume de propriétaires concernés tend à relativiser ce constat.

Il existe donc un **fort enjeu de repérage et d'accompagnement du parc privé.** En effet, des propriétaires en situation de précarité financière peuvent rencontrer des difficultés à entretenir leur bien, entraînant à des situations d'habitat privé dégradé parfois compliquée à solutionner.

L'information des ménages est également un enjeu important. En effet, par leur caractère modeste ou très modeste, les propriétaires ont accès aux aides de l'agence et pourraient donc entamer des travaux impossibles sans ce concours financier. Toutefois, les démarches peuvent être longues et complexes et le reste à charge dissuasif. C'est pourquoi un accompagnement renforcé peut être nécessaire.

Par ailleurs, comme vu précédemment, les propriétaires occupants de la CAESE sont âgés et les aides de l'ANAH visent également à accompagner l'adaptation des logements. Ainsi, il conviendra de veiller à accompagner les propriétaires modestes avec une **attention spécifique pour les ménages âgés**, qui pourraient favoriser leur maintien dans le logement par une meilleure mobilisation des aides.

Porter à
connaissance

| | Nombre de PO modestes | % dans le total des ménages PO | | Nombre de PO très modestes | % dans le total des ménages PO |
|------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Abbeville-la Rivière | 18 | 18,8% | Abbeville-la Rivière | 35 | 36,1% |
| Agerville | 152 | 14,4% | Agerville | 371 | 35,0% |
| Arrancourt | 10:11* | | Arrancourt | 17 | - |
| Authon la Plaine | 19 | 16,1% | Authon la Plaine | 31 | 26,3% |
| Blandy | 10:11* | | Blandy | 20 | - |
| Bois-Herpin | 10:11* | | Bois-Herpin | 10:11* | |
| Boissy-la-Rivière | 32 | 16,4% | Boissy-la-Rivière | 39 | 20,0% |
| Boissy-le-Sec | 27 | 12,9% | Boissy-le-Sec | 60 | 28,7% |
| Boutervilliers | 18 | 16,1% | Boutervilliers | 19 | 17,0% |
| Bouville | 32 | 14,3% | Bouville | 53 | 23,8% |
| Brières-les-Scellés | 44 | 12,1% | Brières-les-Scellés | 85 | 23,4% |
| Brouy | 10:11* | | Brouy | 13 | - |
| Chalo-Saint-Mars | 51 | 13,2% | Chalo-Saint-Mars | 114 | 29,6% |
| Chalou-Moulineux | 27 | 17,5% | Chalou-Moulineux | 49 | 31,8% |
| Champmotteux | 23 | - | Champmotteux | 48 | - |
| Chatignonville | 10:11* | | Chatignonville | 10:11* | |
| Congerville-Thionville | 11 | 14,3% | Congerville-Thionville | 28 | 36,4% |
| Estouches | 12 | - | Estouches | 20 | - |
| Etampes | 605 | 13,9% | Etampes | 1 356 | 31,1% |
| Fontaine-la-Rivière | 10:11* | | Fontaine-la-Rivière | 10:11* | |
| Guillerval | 29 | 11,0% | Guillerval | 80 | 30,4% |
| La Forêt-Sainte-Croix | 11 | - | La Forêt-Sainte-Croix | 15 | - |
| Marolles-en-Beauce | 10:11* | | Marolles-en-Beauce | 22 | - |
| Méréville | 158 | 15,3% | Méréville | 376 | 36,4% |
| Mérobart | 23 | 11,7% | Mérobart | 64 | 32,5% |
| Mespuits | 10:11* | | Mespuits | 16 | 27,6% |
| Monnerville | 14 | 11,3% | Monnerville | 46 | 37,1% |
| Morigny-Champigny | 188 | 13,0% | Morigny-Champigny | 327 | 22,8% |
| Ormoy-la-Rivière | 49 | 15,9% | Ormoy-la-Rivière | 75 | 24,3% |
| Plessis-Saint-Benoist | 20 | 18,7% | Plessis-Saint-Benoist | 39 | 36,4% |
| Puiselet-le-Marais | 10:11* | | Puiselet-le-Marais | 21 | 22,8% |
| Pussay | 83 | 13,1% | Pussay | 257 | 40,7% |
| Roinvilliers | 10:11* | | Roinvilliers | 10:11* | |
| Saclas | 82 | 14,5% | Saclas | 186 | 32,9% |
| Saint-Cyr-la-Rivière | 26 | 15,2% | Saint-Cyr-la-Rivière | 39 | 22,8% |
| Saint-Escobille | 16 | 9,7% | Saint-Escobille | 57 | 34,5% |
| Saint-Hilaire | 19 | 13,1% | Saint-Hilaire | 37 | 25,5% |
| Valpuiseaux | 20 | 9,1% | Valpuiseaux | 72 | 32,7% |
| Etampois Sud Essonne | 1872** | 13,9% | Etampois Sud Essonne | 4116** | 35,5% |

Source : Anah « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP », Année 2013

* données secrétées

** y compris données secrétées

g. Une hausse de la mobilisation des aides de l'ANAH entre les périodes 2013 – 2014 et 2015 - 2016

Entre 2013 et 2014, 25 dossiers ont été subventionnés par l'ANAH sur le territoire de la CAESE. Entre 2015 et 2016, ils sont 31. Ainsi, sur 4 ans, **54 dossiers ont été subventionnés, soit 0,5% des dossiers subventionnés par l'ANAH dans le département.**

Ces dossiers proviennent pour la plus grande part d'Etampes (23% des dossiers) puis de Méréville (12,5%), de Plessis-Saint-Benoist (11%) puis Saclas (9%) et Morigny-Champigny (7%). Si pour les communes de Saclas, Morigny-Champigny et Etampes ce constat est en cohérence avec les observatoires sur les difficultés du parc des communes urbaines, pour les communes de Plessis-Saint-Benoist et Saclas la forte mobilisation des aides de l'ANAH est à noter. Ce volume de dossiers pourraient s'expliquer par un taux très élevé de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur la commune (55,10% à Plessis-Saint-Benoist et 47,4% à Saclas).

Entre les deux périodes (2013-2014 et 2015 – 2016) , **le nombre de dossiers subventionnés progresse légèrement.** En particulier, sur la commune d'Etampes le nombre de dossier progresse de manière importante tout comme sur Saclas.

Dossiers subventionnés par l'Anah (2013-2014 et 2015-2016)

| Communes de l'Essonne | Nombre de dossiers 2013-2014 | Nombre de dossiers 2015-2016 | % sur les 16 communes |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| ANGERVILLE | 1 | 1 | 3,57% |
| BOISSY-LA-RIVIERE | 0 | 1 | 1,79% |
| BOISSY-LE-SEC | 1 | 1 | 3,57% |
| BRIERES-LES-SELLES | 1 | 0 | 1,79% |
| CHALO-SAINT-MARS | 1 | 0 | 1,79% |
| CHAMPOTTEUX | 2 | 1 | 5,36% |
| ESTOUCHES | 1 | 0 | 1,79% |
| ETAMPES | 4 | 9 | 23,21% |
| MEREVILLE | 2 | 5 | 12,50% |
| MEROBERT | 0 | 1 | 1,79% |
| MORIGNY-CHAMPIGNY | 2 | 2 | 7,14% |
| PLESSIS-SAINT-BENOIST | 5 | 1 | 10,71% |
| PUISELET-LE-MARAIS | 1 | 1 | 3,57% |
| PUSSAY | 0 | 1 | 1,79% |
| SACLAS | 1 | 4 | 8,93% |
| SAINT-CYR-LA-RIVIERE | 0 | 1 | 1,79% |
| SAINT-ESCOBILLE | 2 | 1 | 5,36% |
| VALPUISÉAUX | 1 | 1 | 3,57% |
| Total communes | 25 | 31 | 100,00% |
| Essonne | 1458 | 9597 | |

source: Infocentre Anah

Porter à connaissance

Les logements de l'Étampois Sud Essonne subventionnés par l'Anah représentent 0,5% de l'ensemble des logements subventionnés par l'Anah

a. Le registre des copropriétés

De manière progressive entre fin 2016 et fin 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation ont dû faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés.

- Avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots principaux (habitations, bureaux, commerces) ;
- Avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats [...] de 50 lots principaux [...];
- Avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires

Les données de synthèse sont accessibles librement sur internet et les données détaillées sont accessibles aux collectivités territoriales. Ce registre représente une opportunité réelle d'améliorer la connaissance du parc de copropriétés. **Toutefois l'outil est nouveau et reste grandement perfectible :**

- Pour des raisons de **secret statistique**, les données ne sont pas affichées pour les territoires où figurent moins de 11 copropriétés.
- Les **données sont déclaratives** et peuvent donc comporter des erreurs. L'obligation réglementaire séquencée peut créer une surreprésentation des grosses copropriétés dans les données en l'état actuel de renseignement du registre. **De même, certaines petites copropriétés parmi les plus en difficulté ou les moins bien structurées pourraient être absentes de la base de données.**
- Les données financières doivent faire l'objet de précautions particulières. En effet, ne sont présentées que les données des copropriétés n'étant pas dans leur premier exercice comptable et dont les données financières sont effectivement renseignées. Par ailleurs, elles doivent être mises en perspectives du contexte particulier de chaque territoire.

b. Le parc de copropriétés de la CAESE

Au 30 juin 2018, selon le registre des copropriétés, la CAESE compte **126 copropriétés dont 55% de taille moyenne**, comptant entre 11 et 49 lots. A l'échelle nationale, seules 44% des copropriétés sont de cette taille. **Le fichier des copropriétés fragiles datant de 2013 recense 143 copropriétés fragiles sur la CAESE. Ainsi, ce croisement révèle un renseignement incomplet du registre des copropriétés sur le territoire. C'est-à-dire que certaines copropriétés n'ont pas réalisés les démarches d'immatriculation obligatoire. Ces données sont donc à étudier avec prudence.**

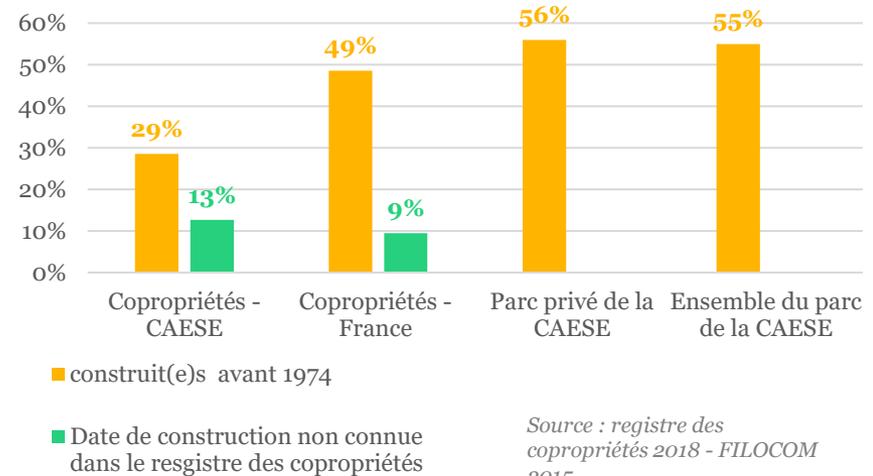
83% des copropriétés immatriculées au registre sont situées à Etampes, soit 105 copropriétés dont une majorité entre 11 et 49 lots. Si la commune présente un parc plus propice à l'existence de copropriétés, cette surreprésentation pourrait également s'expliquer par une meilleure mobilisation des syndicats de copropriété sur la commune pour réaliser les procédures d'immatriculation.

c. Des copropriétés fragiles concentrées sur la commune d'Etampes

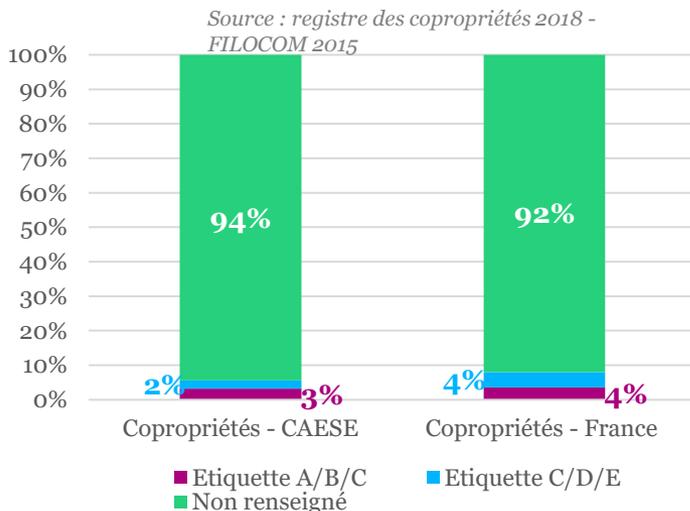
Le parc de copropriétés est **relativement plus récent** que le parc aux autres échelles de comparaison. En particulier, les copropriétés datant d'avant les premières réglementations énergétiques représentent moins d'un tiers du parc contre près de 50% pour les copropriétés à l'échelle de la France et plus de 55% sur le parc global de la CAESE.

Toutefois, ces chiffres sont à relativiser au vue du renseignement parcellaires du registre des copropriétés. D'une part, il est fort probable que toutes les copropriétés de la CAESE ne soient pas immatriculées. D'autres part, en ce qui concerne l'année de construction, pour 13% des copropriétés immatriculées, l'information n'est pas renseignée contre seulement 9% à l'échelle de la France.

Ancienneté des copropriétés de la CAESE comparée au reste du parc



Etiquette énergie des copropriétés de la CAESE



d. Un enjeu de connaissance des performances énergétiques du parc de copropriétés sur la CAESE

Les données sur les diagnostics énergétiques ne permettent pas de tirer de conclusion quant aux performances du parc de copropriétés. En effet, pour 94% d'entre elles l'information n'est pas renseignée. Il s'agit d'un taux légèrement supérieur à celui observé à l'échelle de la France.

Selon le ministère de la transition énergétique, « le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. » Il est obligatoire et doit être présenté lors d'une vente ou de la location, le but étant d'informer propriétaires et locataires des performances du bien. Pour le DPE « consommation énergie », il permet de calculer la consommation en énergie primaire (en $KWh_{EP}/m^2.an$) dérivant de la consommation annuelle. Ce niveau de consommation permet de classer les biens selon 7 classes de A (logements les plus performants) à G (logements les moins performants).

e. Des copropriétés fragiles concentrées sur la commune d'Etampes

Pour rappel, les familles de copropriétés sont élaborées à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM). Sur la base de ces indicateurs, les copropriétés sont évaluées et classées en quatre catégories de A à D (du plus faible potentiel de fragilité au plus élevé). – Porter à Connaissance.

Selon les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles (2013), la CAESE compte 143 copropriétés considérées comme fragiles (famille D) dont 95 rien que sur la commune d'Etampes. **Ainsi, 66% des copropriétés fragiles sont situées sur la commune centre.**

Ensuite, 8% des copropriétés fragiles sont situées à Angerville et Pussay.

f. Toutefois des procédures d'accompagnement des copropriétés peu nombreuses

A l'échelle de la CAESE, **une seule copropriété fait l'objet d'un arrêté** et une est sous administration provisoire*.

Ainsi, comparativement, au volume de copropriétés identifiées comme fragiles, le déclenchement de procédures n'est pas si fréquent. Ainsi, il pourrait exister un enjeu d'identification et d'intervention sur ce parc avec la prise d'arrêté, comme des arrêtés de péril par exemple, le cas échéant.

L'administrateur provisoire est un professionnel indépendant, administrateur judiciaire inscrit auprès de la cour d'appel. Son rôle consiste à **aider les copropriétés confrontées à de lourds problèmes financiers, à une défaillance de leur syndicat de copropriété, ou encore à une absence de syndicat, afin de les ramener à une situation saine et stable, aussi bien dans leurs finances que dans leur fonctionnement courant.*

g. Les copropriétés du Plateau de Guinette, un enjeu NPNRU

Dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) du Plateau de Guinette, **les copropriétés en difficulté représentent un enjeu important**. C'est pourquoi le protocole de préfiguration **inscrit l'action face aux copropriétés dégradées comme un objectif du projet urbain**.

En particulier, **la copropriété des Fleurettes** est identifiée comme une copropriété fragile et est incluse dans le périmètre du NPNRU. Elle comprend des commerces et est en mitoyenneté avec la principale résidence du quartier, la Résidence Guinette. Pour répondre aux enjeux des Fleurettes, le protocole de préfiguration de projet NPNRU prévoit d'organiser une veille sur la copropriété dans l'axe « augmenter la diversité de l'habitat », en actualisant notamment le diagnostic réalisé en 2010 par l'EPARECA. L'appel d'offres a été lancé à l'été 2019. Par ailleurs, l'enjeu du projet en cours de définition sera de mobiliser les outils adéquats pour accompagner la copropriété et les copropriétaires le cas échéants.

a. Lutte contre la précarité énergétique avec le programme « Habiter Mieux » et en s'appuyant sur l'ALEC

« Habiter mieux » est une aide financière pour permettre de réaliser des travaux de rénovation thermique visant à réduire les coûts liés aux dépenses énergétiques. Elle s'adresse aux propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans sous conditions de ressources. En fonction des ressources et des travaux, l'aide de l'Anah peut aller de 35% à 50% du coût des travaux (+ prime éventuelle), avec une prise en charge d'un accompagnement technique.

Pour rappel, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Ouest Essonne est un partenaire ressource essentiel qu'il conviendra de solliciter et de faire connaître aux habitants pour déployer l'efficacité des dispositifs. (cf. 54)

b. NPNRU et parc privé

Le Contrat de Ville (2015-2020) prorogé jusqu'en 2023 affiche deux grandes orientations quant à l'amélioration de la qualité de l'habitat dans le parc privé : la lutte contre l'habitat indigne et l'extension de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité à tout le territoire prioritaire (Guinette et Croix de Vernailles).

Premièrement, la lutte contre l'habitat indigne s'appuie sur l'observatoire de l'habitat indigne pour recenser tout logement relevant de l'habitat indigne. Une proportion importante de logements estimés comme indignes se situe dans le centre-ville et dans le quartier de Saint-Pierre de la ville d'Etampes. Pour agir contre ce type de situation, deux actions sont menées : le développement d'un plan de communication sur le service hygiène et sécurité de la ville pour faire connaître les recours possibles aux habitants et le lancement d'une OPAH centrée sur l'aide à la réhabilitation auprès des propriétaires de logements dégradés.

Deuxièmement, concernant la GUSP, son principal objectif est l'amélioration du quotidien des habitants des quartiers concernés. A travers l'organisation de « diagnostics en marchant » et d'une communication auprès des habitants des phases de cette opération, la GUSP sera notamment orientée vers les conditions d'habitat.

c. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat d'Étampes

La commune d'Étampes a connu plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives, une lancée en 1998 et une autre en 2006. Les OPAH d'Étampes ont principalement travaillé sur les ravalements de façades et l'amélioration de l'habitat (économies d'énergies...). La dernière OPAH s'est achevée en 2010. Toutefois, la commune d'Étampes fait partie des 222 villes retenues au titre du programme Action Cœur de Ville. Dans ce cadre, une OPAH pourrait être envisagée.

Par ailleurs, de 2011 à 2013, le territoire était couvert par un Programme d'Intérêt, Général (PIG) portant sur la précarité énergétique.

Les OPAH et les PIG permettent d'inciter financièrement les propriétaires à réaliser les travaux sur leur bien mais ils sont aussi un outil important de repérage et de veille. Ainsi, dans un contexte de centre-ville en perte de vitesse disposant d'un habitat ancien potentiellement dégradé, ces outils devront être réfléchis dans le cadre du PLH en articulation avec les autres projets de territoire que représentent le PRIR, le PIV et Action Cœur de Ville. En particulier, la question d'étendre le périmètre d'intervention aux bourgs ruraux pourra représenter une opportunité pour répondre à leurs enjeux spécifiques.

d. Action Cœur de Ville

La commune d'Étampes fait partie des 222 villes retenues au titre du Plan nation Action Cœur de Ville, lui permettant notamment de financer des opérations d'intervention dans le parc existant. Le programme devra concourir aux objectifs du PLH et encourager la remise sur le marché des logements vacants par leur réhabilitation.

En particulier, un périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) comprenant un volet logement sera défini sur le territoire pour contribuer à la réhabilitation du secteur du centre-ville, en mobilisant des outils comme les Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), veille et d'observation des copropriétés (VOC) ou encore des opération de type Vente à d'Immeuble à Rénover (VIR)

D. La mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

e. Une difficulté à réaliser les travaux

Malgré les dispositifs existants, les partenaires relèvent la difficulté de mobiliser les propriétaires pour réaliser les travaux. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent être identifiés.

Une mauvaise connaissance des dispositifs d'aides et une méfiance vis-à-vis de la rénovation énergétique

D'une part, **les dispositifs sont mal-connus, des propriétaires comme des personnels de mairie**. Ainsi, certains propriétaires renoncent à la réalisation de travaux en raison des coûts sans solliciter les aides disponibles. Il est donc clairement identifié un manque d'information des ménages accompagné d'un manque de formation des personnels publics, limitant l'orientation des propriétaires vers les partenaires pertinents. Sur ce point les communes reconnaissent **qu'un appui de l'agglomération pourrait représenter une opportunité**. Les moyens de l'EPCI pourrait être mis à disposition des communes pour déchiffrer les outils et dispositifs à disposition. Cette information pourrait être intégrée par les personnels communaux et retransmis aux ménages. Là encore, l'ALEC devra être un partenaire vers lequel les collectivités pourront orienter les ménages. Les agents de l'ALEC relève par exemple que les ménages des communes accompagnées activement par l'ALEC sont plus enclins à les solliciter car ils sont mieux orientés par les personnels de mairie.

Il existe par ailleurs une **méfiance importante des ménages à l'égard des questions d'énergie et des travaux de rénovation**. Ceux-ci sont en effet **surchargés d'informations, notamment du fait d'un démarchage abusif par téléphone**. Le relai institutionnel constitue donc le dernier échelon de confiance et permet de dissiper les appréhensions vis-à-vis des problématiques liées à l'énergie. De même, l'ALEC dispose d'un annuaire de professionnels de confiance pour dépasser l'appréhension de certains propriétaires vis-à-vis des malfaçons.



Une dématérialisation des formulaires de demande d'aide

La plupart des demandes d'aides ont été dématérialisées et il est très compliqué pour les personnes âgées, ne disposant parfois pas même d'une adresse email, de pouvoir faire des demandes d'aides. Si les dossiers de demande d'aides ANAH peuvent encore être formulés par papier, les formulaires de demande d'aides départementales ne sont strictement disponibles qu'en ligne.

D. La mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé

e. Une difficulté à réaliser les travaux



Des avances sur trésorerie dissuasives pour certains ménages précaires

Les aides (ANAH, aides départementales notamment) sont en général versées après la réalisation des travaux ce qui pose un problème important pour les ménages ne disposant pas de trésorerie. Alors que pour les jeunes ménages cette trésorerie peut être constituée par un prêt, notamment via les dispositifs de prêts à taux zéro, les personnes âgées bénéficient d'un accès au crédit particulièrement réduite.

La nécessité de devoir avancer les coûts de travaux constitue un problème important pour les ménages les plus précaires et pour les personnes âgées aux revenus faibles. Selon l'ALEC, une réflexion sur le fonctionnement des aides et l'accès au prêt des personnes âgées doit être engagée.



De contraintes urbanistiques et de patrimoine

Une part très importante des communes fait l'objet d'un secteur de sauvegarde du patrimoine (sur tout ou une partie de la commune) avec pour conséquence la nécessité de faire appel aux architectes des bâtiments de France (ABF) pour toutes interventions extérieures sur les biens. Cette situation est particulièrement dissuasive pour les propriétaires en raison des surcoûts entraînés par les attentes des ABF mais également en raison des jurisprudences parfois changeantes des architectes. Plusieurs projets de particuliers ont été bloqués dans le cadre de la protection du patrimoine sur l'agglomération, notamment pour la pose de panneaux solaires.

f. Une politique départementale support

Si la CAESE peut être support pour accompagner l'information et la formation, le CD 91 prévoit également dans l'axe 4 du PDLH de « développer l'offre d'ingénierie territoriale en matière de logement-habitat ». Ainsi, pour remplir ses objectifs, le CD 91 propose de renforcer les partenariats avec les territoires et de les accompagner pour fortement pour les aider à la définition de leur stratégie.

E. MATRICE MOFFE : Structure de l'offre de logements et parc privé

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|--|
| OPPORTUNITÉ | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> > Beaucoup de logements de grandes typologies (T4/T5), idéales pour l'accueil des familles > Une vacance essentiellement conjoncturelle | <ul style="list-style-type: none"> > Une faible offre de logement de petites typologies (T1/T2) > Une inadéquation entre la taille des logements et des ménages > Une offre locative insuffisante > Des copropriétés en difficulté |
| <ul style="list-style-type: none"> > Un potentiel de logements vacants à remettre sur le marché > Un parc à forte valeur patrimoniale > Le NPNRU, le Plan Action Cœur de Ville comprenant une ORT | <ul style="list-style-type: none"> > Un parc ancien et un risque de habitat dégradé, en particulier sur les communes rurales > Un manque d'information des ménages et de formation des personnels de mairie |

ENJEUX



Développer une offre **en adéquation** avec la taille des ménages et les profils hétérogènes des communes



Identifier les besoins de **rénovation du parc** et accompagner la **réhabilitation du parc existant**



Informer les propriétaires des dispositifs existants et **former** les personnels à des communes pour relayer les informations



3. Parc locatif social

- A. Rappels des financements du logement social**
- B. Caractéristiques du parc locatif social**
- C. Occupation du parc social**
- D. Demandes et attributions**
- E. Demandes de mutation**
- F. La réforme des attributions**
- G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette**
- H. Matrice MOFFE**

A. Rappels des financements du logement social

Accusé de réception en préfecture
091-200017346-20230327-CA-DEL-2023-020-DE-
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception en préfecture : 30/03/2023

Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (hors paris et limitrophe)

| Composition du foyer | Mode de financement du logement | | | | |
|--|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | PLAI | PLUS | PLS | PLI | |
| | | | | Zone B1 | Zone B2 |
| 1 personne | 13 050€ | 23 721€ | 30 837€ | 30 572€ | 27 515€ |
| 2 personnes (sans personne à charge) | 21 272€ | 35 452 € | 46 088€ | 40 826€ | 36 743€ |
| Jeune couple (sans personne à charge) ou 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge | 25 569€ | 42 616€ | 55 401€ | 49 097€ | 44 187€ |
| 4 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge | 28 075€ | 51 046€ | 66 360€ | 59 270€ | 53 344€ |
| 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge | 33 238€ | 60 429€ | 78 558€ | 69 725€ | 62 753€ |
| 6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge | 37 401€ | 68 001€ | 88 401€ | 78 579€ | 70 721€ |
| Par personne supplémentaire | +4 166€ | + 7 577€ | + 9 850€ | + 8 766€ | + 7 888€ |

a. Les quatre types de logements sociaux familiaux

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) correspond aux logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) et sociales.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), considéré comme le logement aidé classique de référence est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

Le Prêt Locatif Social (PLS), logement dit « intermédiaire » est destiné aux ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS). Il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Il n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

b. Conventionnement et plafonds

Hormis le PLI, les logements locatifs financés par l'un des trois autres prêts donnent lieu à une convention (entre l'Etat et l'organisme HLM) prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 ou 25 % de logements sociaux).

Les plafonds de loyers sont déterminés par zone, et dépendent du type de conventionnement des logements sociaux. Ils sont révisés chaque année pour l'année à venir, selon l'Indice de Référence des Loyers du 2ème trimestre de l'année précédente.

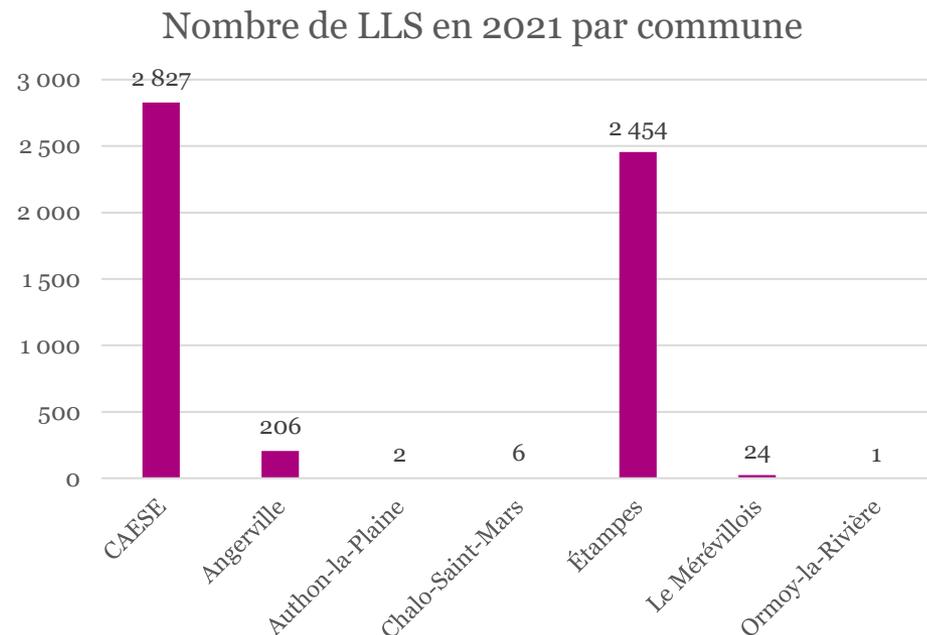
B. Caractéristiques du parc social

a. Un parc concentré

Le territoire compte **2 827 logements locatifs sociaux en 2021**. Ils se concentrent principalement sur la commune **d'Etampes, qui accueille 86,8% du parc intercommunal**. Toutefois, le parc est également relativement important sur les communes d'Angerville et Saclas qui accueillent respectivement 7 % et 3 % du parc intercommunal. Les communes du Mérevillois, de Pussay et de Morigny-Champigny disposent également de parc de logements sociaux.

Par ailleurs, **40% du parc est situé sur les 2 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)** de la commune d'Etampes avec 27 % au Plateau de Guinette et 13 % à la Croix de Vernailles.

On notera que certaines communes ne disposant d'aucune obligation possèdent une offre de logements sociaux. C'est le cas de Chalo-Saint-Mars, dont la proximité à Etampes représente un attrait supplémentaire, Authon-la-Plaine ou encore Ormoy-la-Rivière, également limitrophe avec Etampes.



Source : RPLS 2021, Traitement DRIHL



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DU PARC SOCIAL

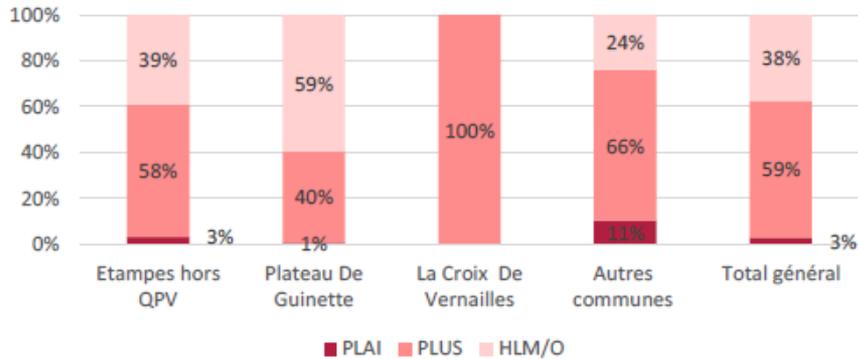
Données RPLS 2021 selon le portrait de territoire 2022 de la CAESE - AORIF

b. Un parc de T3 et T4

A l'échelle de la CAESE, 67 % des logements sociaux sont des T3 ou T4. L'offre de petites typologies (T1 et T2) ne représente qu'un quart de l'offre environ alors que les demandes de T1 ou T2 représentent le principal contingent de demandes. Il apparaît donc une inadéquation entre la parc et les demandes.

Répartition du parc social en fonction des plafonds de financement dans les QPV/ hors QPV

Source : RPLS 2016



Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

Loyer moyen selon la catégorie de financement*



Données RPLS 2021 selon le portrait de territoire 2022 de la CAESE - AORIF

* Précaution méthodologique : Il s'agit d'un niveau de loyer hors charge. Les charges peuvent fortement varier entre les copropriétés.

c. Un parc de PLUS

Sur la CAESE, **93,7% des logements sont des PLUS ou assimilés** (HLM/O - utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977) contre seulement 5,5% de PLAI, dits logements très sociaux.

Toutefois, cette surreprésentation de logements de type PLUS ne présuppose pas nécessairement d'un manque de logements à bas loyers. En effet, le type de financement détermine les plafonds de loyers. Toutefois, l'âge du parc concerné impacte également les prix pratiqués. Ainsi, certains PLUS ou assimilés anciens peuvent afficher des loyers plus faibles que des PLAI récents. C'est notamment le cas pour les logements de type HLM/O parmi les plus abordables. En effet, les PLUS avant 1977 affiche un loyer moyen de 5,55€/m² contre 5,61€/m² pour les PLAI, soit des niveaux similaires alors que les PLUS récent affichent un moyen de 6,35€/m²*

Sur la CAESE, les logements HLM/O représentent 38% de l'offre. Ce type d'offre est particulièrement développé sur les QPV avec 59% de HLM/O sur le plateau de Guinette et 100% à la Croix de Vernailles.

Cette concentration des logements accessibles représente un **enjeu pour la mixité dans le parc social**. Cette problématique est soulevée par la CIA, dont la stratégie sera reprise par le PLH.

d. Un changement de périmètre d'application de la loi SRU

La loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018 modifie le seuil de population d'application de l'article 55 de la loi SRU en Ile-de-France. Hors aire urbaine de Paris, **le seuil d'application de la loi est ramené à 3 500 habitants**. Ainsi, les communes de Saclas, Pussay et Le Mérévillois ne sont plus concernées par les obligations de la loi.

Sur la CAESE, seules les communes d'Etampes, de Morigny-Champigny et d'Angerville sont concernées. Jusque là exemptée au titre de la faible desserte en transport de la commune, la commune d'Angerville est aujourd'hui concernée par l'obligation. Par ailleurs, la commune de Le Mérévillois, résultat de la fusion entre Méréville et Estouches, compte 3305 habitants en 2019. Elle s'approche donc sensiblement du seuil et devra prendre en compte cette potentielle obligation dans sa stratégie de développement.

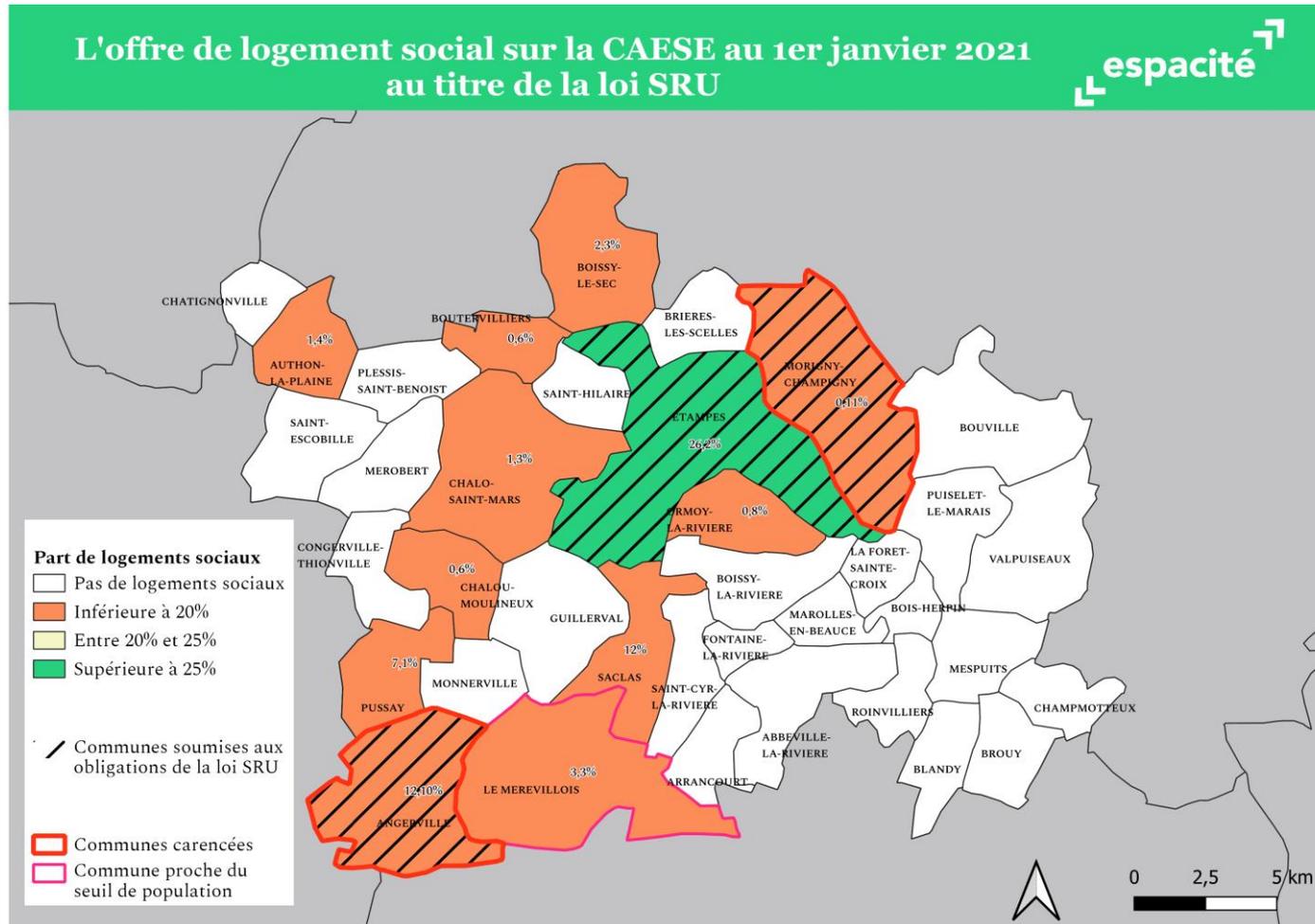
e. Un effort de production à renforcer pour assurer le respect des obligations

Ainsi, trois communes doivent disposer de 25 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : Etampes, Morigny-Champigny et Angerville.

Au 1^{er} janvier 2021, la commune d'Etampes présente un taux de logement locatifs sociaux de 26,17 % et atteint donc ses objectifs SRU. Avec les opérations prévues dans le cadre du NPNRU, la part des logements sociaux pourrait connaître une fluctuation (avec une baisse du volume de logements sociaux à court-terme en raison des démolitions et une hausse du volume de résidence principale liée à la diversification) représentant un risque de passer temporairement sous le seuil.

Avec un taux de 0,11 %, la commune de Morigny-Champigny fait l'objet d'un arrêté de carence. **Ce sont 455 logements qui sont manquants** pour atteindre les 25 %. Au titre de la triennale 2017 – 2019, l'objectif de production de la commune était de 145 logements sociaux, aménagé à 100 logements en 2018 par la Commission Nationale SRU, dont au moins 30 PLAI et au maximum 20 PLS. Malgré des potentiels identifiés, **la commune peine à attirer les bailleurs sociaux et à faire aboutir des opérations sur son territoire.**

La commune **d'Angerville** affiche un taux de 12,10 % de logements sociaux représentant un manque de 225 logements sociaux à combler. **L'exemption de la commune ayant été récemment levée la commune est déficitaire mais non-carencée.**



La commune de Le Mérévillois dispose aujourd'hui de 3,3% de logements sociaux soit un manque de 364 logements sociaux pour atteindre les 25%. **Là encore, en dépit du fait que la commune dispose d'une population inférieure au seuil d'application, les perspectives de développement de la commune laissent à penser qu'à moyen-terme Le Mérévillois sera soumis à cette obligation.** Ainsi, le présent PLH devra inclure dans sa stratégie un scénario de développement pour la commune lui permettant d'amortir l'entrée dans le champ d'application de la loi.

f. Le Conseil Départemental de l'Essonne : un partenaire financeur

Le Plan Départemental du Logement et de l'Habitat

Dans le PDLH, le CD 91 a **souhaité contribuer au développement de l'offre de logements sociaux en priorisant le développement de l'offre sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU ainsi qu'en faisant du rééquilibrage un axe majeur**. En particulier, l'axe 1 du programme d'actions est dédié à cette thématique et se décline en 3 volets.

Tout d'abord, le CD 91 compte « soutenir le développement des logements sociaux dans les communes avec des objectifs de rattrapage SRU » en lançant un **appel à projet pluriannuel et en proposant des aides complémentaires et des garanties d'emprunt** pour le développement de l'offre sociale à hauteur de 4 500€/logement pour le PLUS et de 12 000€/logement pour le PLAI.

Ensuite, dans une perspective de rééquilibrage le CD 91 souhaite « accompagner la diversification de l'offre de logements sociaux dans les centres-villes et centres-bourgs », en ayant à cœur de **viser des opérations de petite taille, bien insérées dans leur environnement et qui permettraient de participer à la requalification des centres-anciens**. Pour cela, l'appel à projet pluriannuel lancé par le CD 91 prévoit un volet dédié à ces projets en bourgs périphériques. Le CD 91 prévoit également le **renforcement des partenariats** avec les bailleurs ainsi que des appels à manifestation d'intérêt pour identifier les opérateurs pour les zones hors centres. Une aide financière est également prévue (voir ci-dessus).

Enfin, le CD 91 entend « **faciliter l'accession à la propriété dans les zones tendues et les QPV**, en développant l'offre en accession sociale dans le cadre de l'appel à projet pluriannuel (volet « développer des logements innovants, abordables et adaptés) et en proposant une aide à hauteur de 4 500€/logement.

Par ailleurs, dans son axe 4, le PDLH prévoit des mesures transversales prévoyant notamment d'orienter les garanties d'emprunt du CD 91 vers la production de logements sociaux répondant à ses orientations prioritaires et vers les projets de réhabilitation thermique du parc social.

Logement social (organismes d'HLM) :

Aides forfaitaires et garanties d'emprunts (cf. action 4.1)
Financement PLUS : 7 500 €/logt
Financement PLAI : 15 000 €/logt

Logement conventionné Anah (propriétaires bailleurs privés) :

Taux de subvention de 20% du montant HT des travaux
Aides plafonnées à
3 000 €/logt pour le « loyer conventionné social »
5 000 €/logt pour le « loyer conventionné très social »

Maîtrise d'ouvrage Ville pour les opérations de restructuration ou de réhabilitation de petite taille (inférieures à 5 logements) :

- Logement social : mêmes aides que les organismes d'HLM
- Logement hors agrément Etat : mêmes aides que le logement conventionné Anah (bailleurs privés)

Aide au premier équipement d'un logement communal mis à disposition pour des publics prioritaires du Département et géré en lien avec les services sociaux et / ou une association spécialisée :

- Taux de subvention de 20% du montant TTC des acquisitions
- Aide plafonnée à 1 500 €/logt.

Les aides prévues par le PLDH 2018 - 2021

B. Caractéristiques du **pare social**

Les appels à projet

Dans le cadre du PDLH, le CD 91 prévoit le lancement de **3 appels à projets en direction des bailleurs sociaux et maîtrises d'ouvrage Ville pour soutenir les opérations suivantes :**

- (1) Production et diversification** de l'offre de logements sociaux dans les communes SRU
- (2) Production de petites opérations de moins de 20 logements sociaux** dans les centres villes périurbains, les centres bourgs en milieu rural et les centres urbains anciens fragiles ou dégradés
- (3) Production de logements abordables, adaptés ou innovants** sur l'ensemble du territoire essonnien pour répondre aux besoins des publics prioritaires du Département

Parmi les contraintes le CD 91 priorise notamment **la modération des loyers par rapport au plafond, la qualité architecturale ou encore la performance énergétique des opérations.**

Les subventions proposées s'échelonnent de 3 000€/logement à 16 000€/logement selon les opérations et les objectifs poursuivis. Les garanties d'emprunt peuvent atteindre 50% pour **un droit de réservation d'au moins 10%** si le porteur de projet bénéficie soit des aides à la pierre soit des garanties et d'au moins 20% s'il obtient les deux aides.

| A - SUBVENTION DE BASE Aide forfaitaire en fonction des caractéristiques du programme | |
|---|-----------------|
| PLUS (logement familial) avec conventionnement APL | 4 500 € / logt |
| PLA-I sous statut de résidence sociale classique (logement temporaire) avec agrément du Préfet (projet social) | |
| PLUS, PLA-I ou PLS sous statut de résidence autonomie pour personnes âgées avec autorisation du Président du Conseil départemental (équipement social) | |
| Produits accession sociale à la propriété (PSLA, TVA 5.5%) avec agrément définitif Etat | 12 000 € / logt |
| PLA-I (logement familial) avec conventionnement APL | |
| PLA-I sous statut de pension de famille ou résidence accueilli avec agrément du Préfet (projet social) | |
| Majoration de subvention (mobilisable uniquement pour les logements familiaux et non cumulable) | |
| Logement abordable | 3 000 € / logt |
| Logement à loyer maîtrisé, réduction d'au moins 3% du niveau des loyers au regard des plafonds et marges locales accordées | |
| Logement adapté ou équipé | |
| Adaptation du logement pour personne âgée, en perte d'autonomie ou handicapée au-delà des obligations réglementaires OU logement pour les jeunes en insertion (équipement, niveau de loyer, démarche partenariale...) | |
| Logement innovant | |
| Modularité, connectivité ou expérimentation d'une démarche d'habitat inclusif | |
| B - SUBVENTION SPECIFIQUE POUR LES OPERATIONS DE MOINS DE 20 LOGEMENTS | |
| PLUS (logement familial) avec conventionnement APL | 7 500 € / logt |
| PLA-I (logement familial) avec conventionnement APL | 15 000 € / logt |
| C - SUBVENTION SPECIFIQUE MAITRISE D'OUVRAGE VILLE (logement communal hors conventionnement APL) | |
| Taux de subvention de 20% du montant HT des travaux | |
| Montants de subvention plafonnés à : | |
| Loyer pratiqué "logement conventionné social Anah" : | 3 000 € / logt |
| Loyer pratiqué "logement conventionné très social Anah" : | 5 000 € / logt |
| Aide complémentaire au premier équipement (logement adapté à l'accueil des publics prioritaires : jeunes en insertion, femmes victimes de violences ...) | |
| Taux de subvention de 20% du montant HT des acquisitions | |
| Montant d'aide plafonné à : | |
| | 1 500 € / logt |

Les aides prévues par le PLDH (règlement des aides départementales) 2018 - 2021

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

g. Des agréments qui renforcent la concentration à Etampes...

Entre 2020 et 2021, **294 agréments de logements sociaux ont été délivrés sur la CAESE**, dont 218 en 2021 et 76 en 2020.

Sur les 218 agréments de 2021, **64% ont été délivrés à des logements étampois**, 28% à des logements d'Angerville et 8% à des logements de Pussay.

Ainsi, en dépit du renforcement de la production de logements sociaux entre 2017 et 2018, il apparaît que **l'effort de production n'est porté que par trois communes**, Etampes, Angerville et Pussay avec une forte concentration sur la ville centre mais qui se réduit toutefois par rapport à la période 2017-2018. Par son offre de services notamment de transport, il paraît cohérent qu'Etampes soit favorisée pour le développement du logement social. Toutefois, **un équilibre territorial devra être trouvé** pour assurer une offre minimale sur les communes adéquates, notamment celles soumises à la loi SRU.

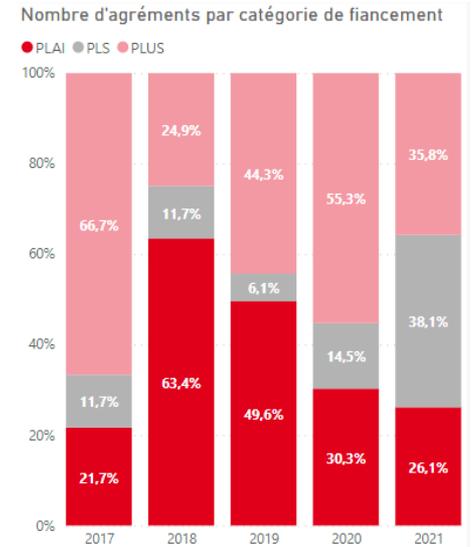
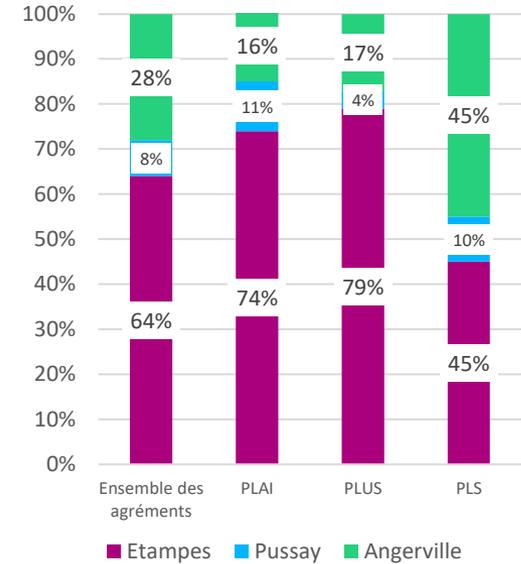
h. ...Mais qui amorce un rééquilibrage en matière de type de financement

Sur le plan des types de financement, les agréments de 2018 semblaient amorcer un rééquilibrage **avec 63,4% des agréments délivrés pour des PLAI** alors qu'ils représentaient 3% de l'offre. Toutefois, les données de 2021 infirment cette dynamique, avec seulement 26,1% des agréments délivrés pour des PLAI.

L'augmentation croissante du nombre d'agréments délivrés pour des PLS est également une nouveauté à prendre en compte. Les logements de type PLS sont de l'avis des partenaires difficiles à commercialiser car les ménages éligibles disposent de ressources supérieures, leur permettant de prétendre au parc privé, qui bénéficie d'un avantage concurrentiel (plus grande souplesse et meilleure image). Ainsi, ce parc dispose d'une faible profondeur de marché.

Toutefois, 74% des PLAI ont été agréés à Etampes et représentent 30,2% des agréments de la commune. Les PLAI représentent 33,3% des agréments à Pussay, et 14,8% à Angerville. Ainsi, on constate **un léger rééquilibrage de l'offre très abordable à l'échelle du territoire**. Malgré la cohérence de flécher les communes les mieux desservies en transport pour répondre aux besoins de publics précarisés, il convient de poursuivre cet effort de rééquilibrage.

Répartition des agréments de logements sociaux 2021 de la CAESE par commune et type de financement



Source : SISAL, Portraits de territoire 2022 – AORIF

B. Caractéristiques du parc social

i. Un nombre de bailleurs gestionnaires modéré

Sur la CAESE, le parc est **géré par moins de 10 bailleurs** dont 4 disposant de 85% du parc de l'agglomération :

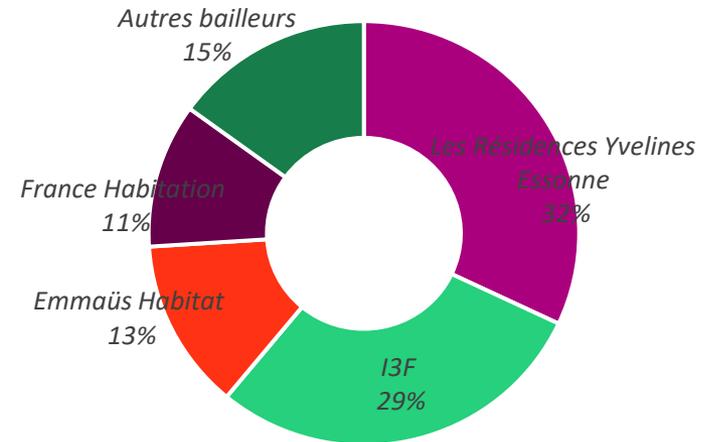
- Résidences Yvelines Essonne (32%)
- Immobilière 3F (29%)
- Emmaüs Habitat (13%)
- France Habitation (11%)

Les organismes Vilogia avec 8% du parc et Logial avec 3% du parc sont également bien implantés sur le territoire. Le reste du parc se répartit entre Soval et Eurélien.

Bien que **deux nouveaux opérateurs** aient fait leur entrée sur le marché récemment (Soval et Eurélien), il apparaît que les communes, hors Etampes, **peinent à attirer les opérateurs du logement social**. Ils seraient **réticents à s'éloigner des grands axes routiers** et rencontreraient des **difficultés à équilibrer des opérations entre un foncier coûteux malgré l'éloignement à la capitale et des prix de sortie faibles** compte-tenu de la demande limitée sur la CAESE. Un constat partagé par **Action Logement** qui rappelle que l'agglomération manque d'attractivité à l'échelle de l'Ile-de-France et qu'à ce titre en dehors d'Etampes desservie par la gare RER, **l'agglomération n'est pas un secteur de développement prioritaire**.

Les 4 bailleurs principaux du territoire sont également les principaux bailleurs en QPV. Le quartier de la Croix de Vernailles est mono-bailleur, géré par I3F. Le parc du plateau de Guinette est divisé entre France Habitation (59%), Les Résidences Yvelines Essonne (34%) et Emmaüs Habitat (6%).

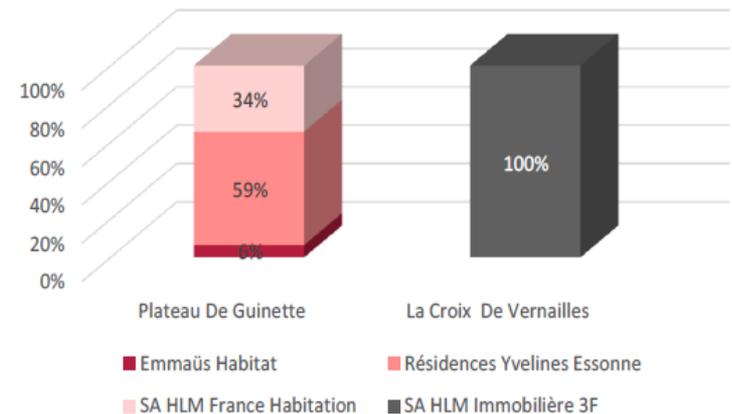
Répartition du parc selon les bailleurs



Source : Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

Répartition du parc social en QPV par bailleur social

Source : RPLS 2016



Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

B. Caractéristiques du parc social

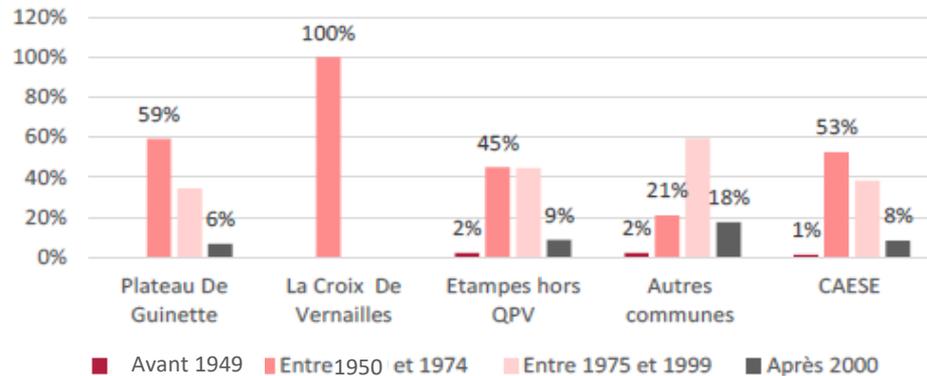
j. Un parc locatif social ancien notamment au sein des quartiers prioritaires

Sur la CAESE, **plus de la moitié du parc social date d'avant 1975**. Les premières réglementations thermiques datant de 1974, il s'agit d'un indicateur de fragilité potentielle tant sur le plan de la qualité du **bâti que sur le risque de précarité énergétique des locataires**.

Cet enjeu est d'autant **plus prégnant sur les QPV** avec notamment l'ensemble du parc de la Croix de Vernailles datant d'avant 1974. Sur le plateau de Guinette ce parc représente 59% des logements. **Néanmoins, ce dernier est concerné par le NPNRU. Ainsi, des interventions démolitions et de réhabilitation seront entamées**. En revanche, sur le reste du parc une vigilance sera à maintenir.

Répartition du parc social par territoires en fonction de l'année de construction

Source : RPLS 2016



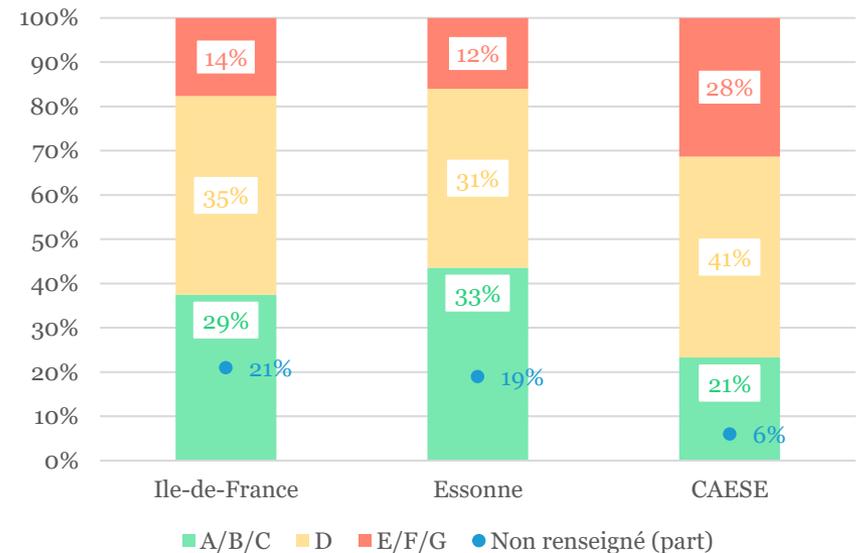
Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

k. Un parc énergivore

Le constat du risque de précarité énergétique en raison de l'ancienneté du parc est renforcé **par les faibles performances énergétiques du parc social**. En effet, si en Ile-de-France et dans l'Essonne les logements performants énergétiquement (A, B ou C) représentent environ un tiers du parc, ils ne représentent que 21 % du parc sur la CAESE. A l'inverse, **les logements énergivores (étiquette E à G) représentent 28% du parc** contre 14% en Ile-de-France et 12% dans l'Essonne.

Ainsi, **l'enjeu de réhabilitation du parc social semble majeur pour maîtriser les charges** des ménages et assurer l'accessibilité financière des logements toutes charges comprises.

Etiquette DPE des logements du parc social en 2019

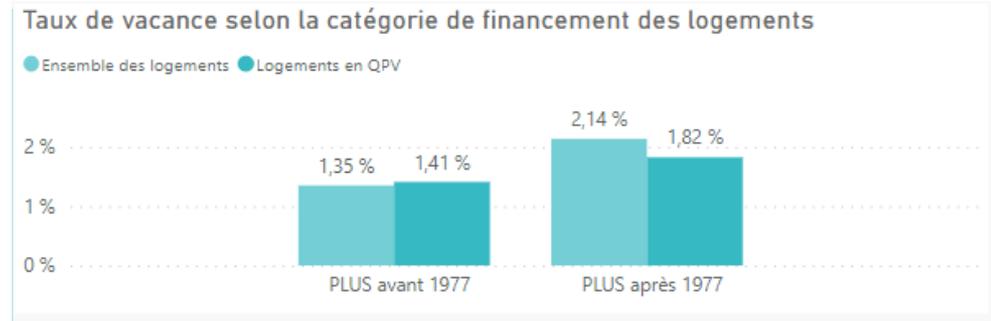


l. Une vacance modérée mais plus élevée que les moyennes régionale et départementale

Au sein de la CAESE, **2,14 % des logements sociaux sont vacants** en 2021 selon le portrait de territoire de l'AORIF. Ce taux est de 2,83 % dans l'Essonne et 2,5 % en Ile-de-France. **La vacance reste ainsi modérée sur le territoire** et peut témoigner soit d'un problème d'adéquation entre l'offre et la demande soit d'un manque d'attractivité du territoire.

Ce taux ne comprend que les logements vacants au sens de la vacance commerciale. C'est-à-dire, les logements proposés à la location mais sans contrat de location en cours. **En d'autres termes, les logements exclus de la location** (par exemple en attente de travaux ou de démolition) **ne sont pas comptabilisés.**

Au sein des QPV, le taux de vacance est plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération (1,78 %). Le taux de mobilité y est aussi plus faible. A l'inverse, sur les communes **hors Etampes le taux de vacance est plus élevé.** Cet indicateur pourrait indiquer une plus faible attractivité des communes éloignées sur centre-ville.



RPLS, 2021, Traitements AORIF

m. Un taux de mobilité (ou de rotation) modéré

A l'échelle de la CAESE, le taux de rotation est de 7,87 % de taux de mobilité à l'échelle de l'agglomération, contre 6,17 % pour le Département de l'Essonne et 4,87 % pour la Région Ile-de-France. Cela signifie qu'au cours de l'année 2016, 7,87 % des logements sociaux ont changé de locataires. Le taux est supérieur à la moyenne régionale. Cela peut indiquer une inadéquation entre les ménages et le parc (loyer trop élevé, un logement de moindre qualité...) mais également une problématique liée à l'environnement (localisation, desserte en transport, problème de voisinage...). Néanmoins, le taux de rotation reste relativement bas, indiquant un fonctionnement ordinaire du parc, à savoir l'avancée du parc résidentiel des occupants.

n. Une hétérogénéité des niveaux de loyers selon les secteurs géographiques et les bailleurs

En janvier 2021, selon les portraits de territoire de l'AORIF, en moyenne sur la CAESE, **le loyer dans le parc social est de 5,94€/m², en dessous des moyennes départementale (6,59€/m²) et régionale (7,02€/m²).**

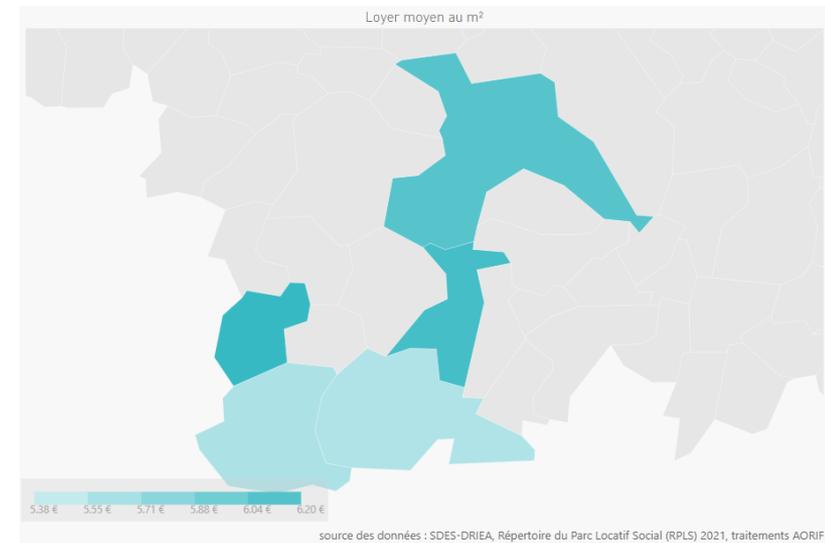
Néanmoins, ce niveau de loyer faible ne doit pas masquer une **forte disparité entre les communes et les quartiers.**

Par exemple, si à Angerville, le loyer moyen ne dépasse pas les 5,40 €/m², le loyer moyen est de 6,20 €/m² à Ormoy-la-Rivière.

Même entre les QPV, les écarts sont importants. Sur la Croix de Vernailles, en 2020, les loyers sont les plus bas de l'agglomération avec un loyer de 4,94€/m². **A l'inverse sur l'autre QPV d'Etampes, le loyer atteint 6,24€/m².** Cette différence pourrait en partie être expliquée **par la proximité du Plateau de Guinette avec la gare** et à l'inverse l'enclavement de la Croix de Vernailles. Toutefois, sur ce dernier, les niveaux de loyers bas s'expliquent certainement principalement par le parc exclusivement constitué de logements HLM/O, plus ancien, parfois dégradé, et au niveau de loyer en moyenne plus bas. On peut également noter que sur ce quartier, le sentiment d'insécurité est très présent, s'accompagnant d'une mauvaise image

Le bailleur I3F, possédant la totalité du parc social de la Croix de Vernailles, affiche le niveau de loyers le plus faible à 4,66€/m². Mise à part I3F, les autres bailleurs affichent des loyers moyens relativement resserrés entre 5 et 6 €/m².

| Type de financement | Loyer moyen au m ² (ensemble des lgts) | Loyer moyen au m ² (lgts reloués) | Loyer moyen au m ² (mises en service après 2015) | Loyer moyen (ensemble des lgts) | Loyer moyen (lgts reloués) | Loyer moyen (mises en service après 2016) |
|---------------------|---|--|---|---------------------------------|----------------------------|---|
| PLUS avant 1977 | 5,55 € | 5,87 € | | 370 € | 360 € | |
| PLAI | 5,61 € | 5,60 € | 5,81 € | 370 € | 310 € | 370 € |
| PLUS après 1977 | 6,35 € | 6,54 € | 6,44 € | 420 € | 410 € | 410 € |
| PLI et divers | 6,91 € | | | 690 € | | |
| PLS | 9,15 € | 9,41 € | 9,48 € | 540 € | 560 € | 570 € |
| Total | 5,94 € | 6,22 € | 6,37 € | 390 € | 390 € | 410 € |



RPLS, 2021, Traitements AORIF



Quartier de Guinette – Protocole de Préfiguration

Annexe 1 – Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville

(Source Géoportail – données IGN- CGET – quartier Guinette et Croix Vernailles – Déc 2015)



Protocole de Préfiguration

a. Des occupants précarisés

A l'échelle de la CAESE en 2020, **44 % des occupants du parc social ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS**. Selon le portrait de territoire de l'AORIF, les occupants du parc **tendent à se précariser** avec une part plus importante des ménages sous ce même seuil parmi les emménagés récents (53%).

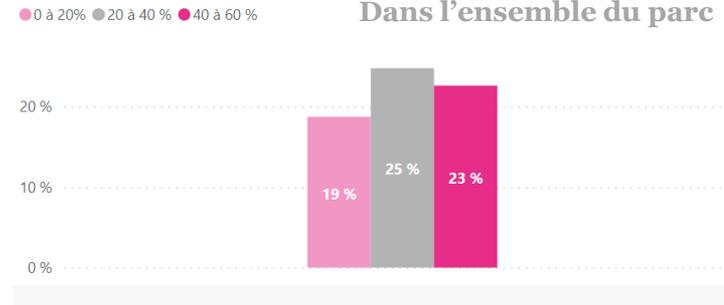
Puisque les QPV sont définis selon les indicateurs socio-économiques de la population, **les occupants du parc social des deux QPV sont plus précaires** avec 49 % des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS.

b. Un parc occupé par des familles avec quelques disparités entre les communes

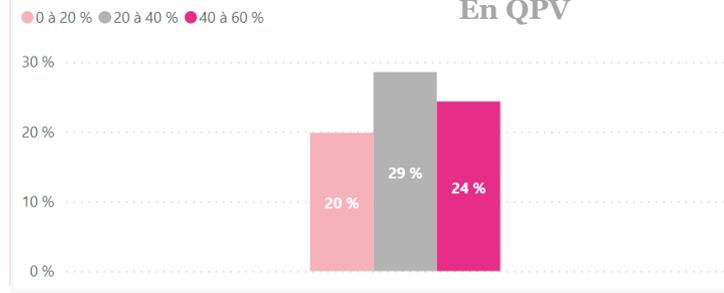
Sur la CAESE, les occupants du parc social sont majoritairement des **familles avec enfants** (couples ou monoparentales). **Les personnes seules représentent environ un tiers des occupants.**

A Saclas, les personnes seules représentent 39% de la demande.

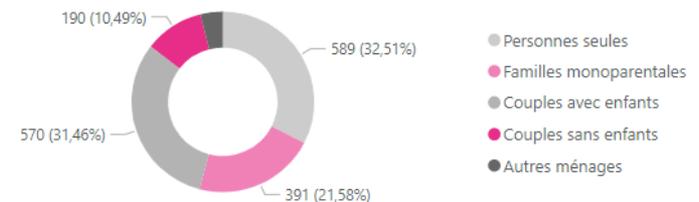
Distribution des ménages avec ressources en dessous du plafond PLAI (en % du plafond PLUS)



Distribution des ménages avec ressources en dessous du plafond PLAI (en % du plafond PLUS)



Répartition des ménages selon leur composition familiale (ensemble des ménages)



Source : OPS 2020, Portraits de territoire 2022 – AORIF

a. Une demande modérée mais une forte tension

Au 31 décembre 2021, **1 337 demandes étaient actives** sur la CAESE, soit **2,3% de la demande départementale**. Parmi ces demandes, **389 étaient des demandes de mutations (29 %)**. En 2021, **150 demandes ont été satisfaites** dont 35 demandes de mutations. Le nombre de demandes a constamment augmenté depuis 2018.

Les demandes se concentrent sur la commune d'Etampes (84% de la demande – 1 131 demandes). Angerville représente ensuite 7,2 % de la demande (96) puis Saclas (2,5% de la demande), suivi de Morigny-Champigny et Pussay (1,5% chacune).

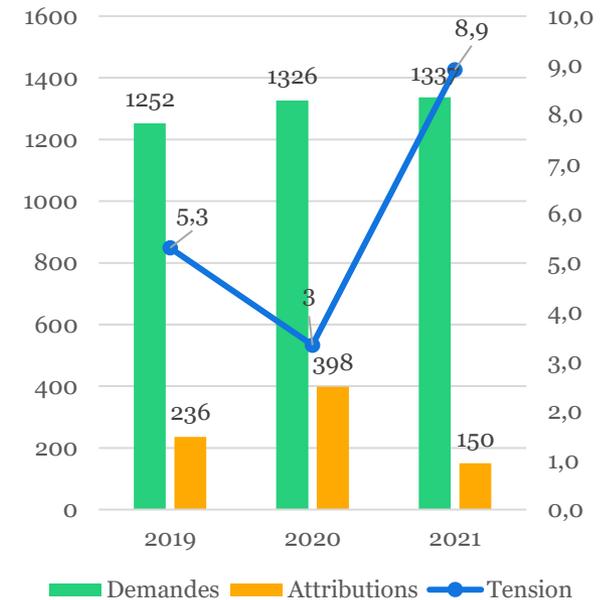
b. Une tension en forte hausse

La tension sur la demande représente le rapport entre le volume de demande active sur une année et les volumes de demandes satisfaites.

En 2019, sur l'ensemble des demandes, la tension sur la CAESE était de 5,3 demandes pour une attribution, elle est de 8,9 demandes pour une attribution en 2021. Ainsi, malgré la demande relativement modérée comparativement à d'autres territoires d'Ile-de-France, **la tension sur le territoire reste significative**. Notamment, le territoire affiche une tension supérieure au seuil fixé par le décret n°2019-662 du 26 juin 2019 qui fixe à 2 la valeur seuil servant à différencier les agglomérations dites « tendues » (tension supérieure à 2) et les autres dites « non tendues ».

La tension est **un indicateur volatile**. Il peut considérablement varier d'une année sur l'autre. A titre d'exemple, la simple livraison d'une opération neuve peut impacter la tension.

Evolution de la demande et des attributions (SNE)



c. Des demandes relativement récentes

En moyenne, en 2021, les demandes actives étaient en attente depuis **19 mois** contre 32,5 mois sur l'Essonne

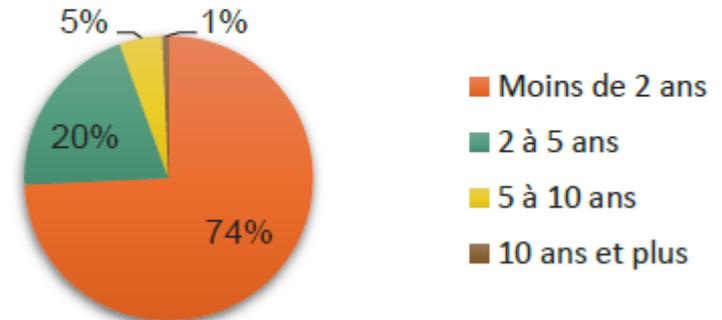
Parmi les demandes actives, près des **68% datent de moins de 2 ans**. Dans l'Essonne les demandes de moins de 2 ans représentent 63% des demandes actives et elles sont 54% en Ile-de-France. **Il apparait donc que malgré la tension importante le processus d'attributions sur la CAESE est relativement fluide par rapport au marché francilien.**

d. Une demande « locale » concentrée sur Etampes

Les premiers choix des ménages se concentrent sur la commune d'Etampe (84%) puis sur Angerville (7%).

Selon le diagnostic de la CIA, la plupart des demandeurs sont issus de la CA Etampois Sud Essonne et les ménages demandent en priorité **la commune dans laquelle ils habitent.**

19 mois (IdF : 31 mois)
c'est l'ancienneté moyenne des demandes



Données SNE au 31/12/2016 selon le portrait de territoire 2018 de la CAESE - AORIF

e. Des ménages demandeurs de petites typologies

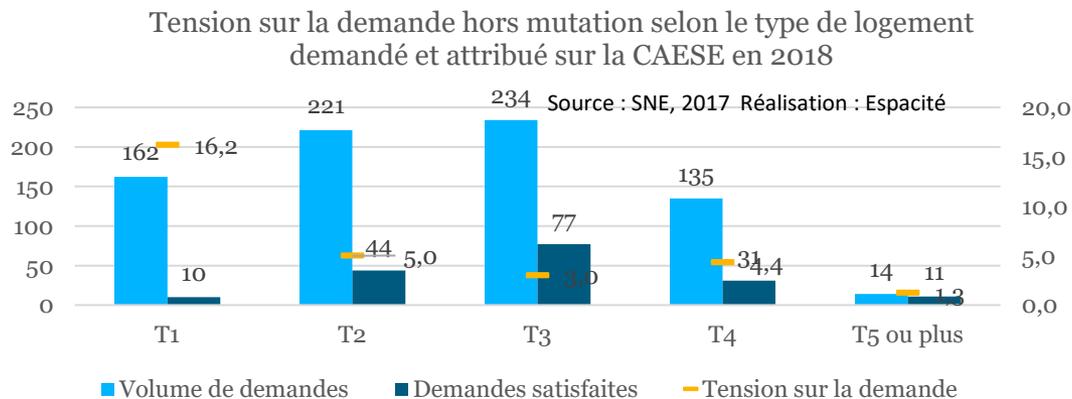
Un manque de petites typologies et une légère surreprésentation des typologies moyennes

Sur la CAESE, la composition de la demande par rapport à la composition familiale est relativement proche des échelles de comparaisons avec plus d'un tiers de ménages isolés et un quart de familles. On retrouve cette composition dans les logements demandés **puisque 45% des demandes se concentrent sur les petites typologies (T1 ou T2)** et environ 50% sur les typologies intermédiaires (T3 et T4) en 2021.

Toutefois, il apparaît que la structure du parc de logements sociaux sur la CAESE **n'est pas pleinement cohérente avec cette demande**. En effet, les petites typologies ne représentent qu'un quart de l'offre en 2021 pour 45 % des demandes. A l'inverse alors qu'un peu plus de la moitié des demandes (51%) concernent des T3/T4, ces moyennes typologies représentent 64 % du parc existant. **Produire une offre plus en cohérence avec la demande observée** constitue un enjeu à l'échelle de la CAESE.

Cette inadéquation relative entre offre et demande se retrouve dans les indicateurs de la tension. Alors que les ménages de 1 ou 2 personnes représentent le premier contingent de demandeurs (60%), **la tension sur ces ménages atteint 5,3 demandes pour une attribution en 2018**. Par ailleurs, la tension sur les ménages 6 personnes est également très importante. (6,8 demandes pour une attribution).

De même, en 2017, pour les demandes de T1, la tension atteint **16,2 demandes pour une attributions** alors qu'elle est comprise entre 3 et 4,5 pour les T3 et T4. Sur les grandes typologies (T5), la tension est particulièrement faible.



* Compte-tenu du faible volume d'attributions, la tension sur les T1 doit être observée avec précautions car très volatile.

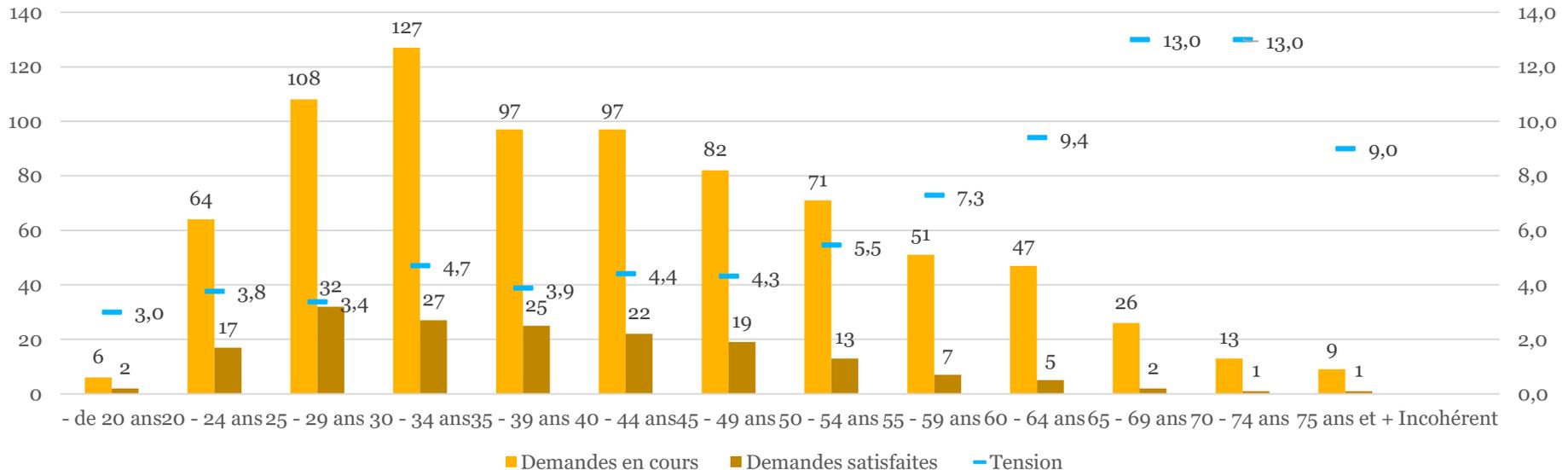
f. Le profil de la demande et des attributions selon l'âge

Sur la CAESE, les demandeurs **ont majoritairement entre 25 et 40 ans**. La répartition des attributions suit les tendances de la courbe des demandes en cours. Globalement, pour presque toutes les tranches d'âge la tension oscille **entre 4 et 5 demandes pour une attributions**.

Toutefois, **pour les ménages après 50 ans, il devient plus difficile d'obtenir un logement social**. Avec des tensions dépassant les 7 demandes pour une attribution pour les 55 – 59 ans et une tension qui atteint **13 demandes pour une attribution pour les 60 – 70 ans**. Les seniors représentent une faible part de la demande. Toutefois, il s'agit d'un contingent non négligeable. Cette tension peut en partie s'expliquer par les besoins spécifiques des ménages âgées (en termes d'accessibilité et d'adaptation à la perte de d'autonomie) et donc par le manque d'offre adéquate.

Tension hors mutation sur les demandes en cours et les demandes satisfaites par tranche d'âge en 2018

Source : SNE Réalisation : Espacité



g. Une tension plus forte sur les logements de type PLAI

Les demandes de logement de la part de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI (logements dits très sociaux) et PLUS (logements aidé classiques de référence) représentent un volume important de demande. **Les ménages dont les ressources sont inférieures au plafonds PLAI représentent 82% de la demande et presque 82% des attributions.**

Malgré cette répartition équilibrée, **la tension sur les ménages éligibles au PLAI est relativement importante** avec 4,2 demandes pour une attribution contre seulement 3,3 pour les ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS

Il convient de rappeler **que l'offre de PLAI sur le territoire est très limitée par rapport à l'offre de PLUS**, pouvant expliquer en partie la différence de tension.

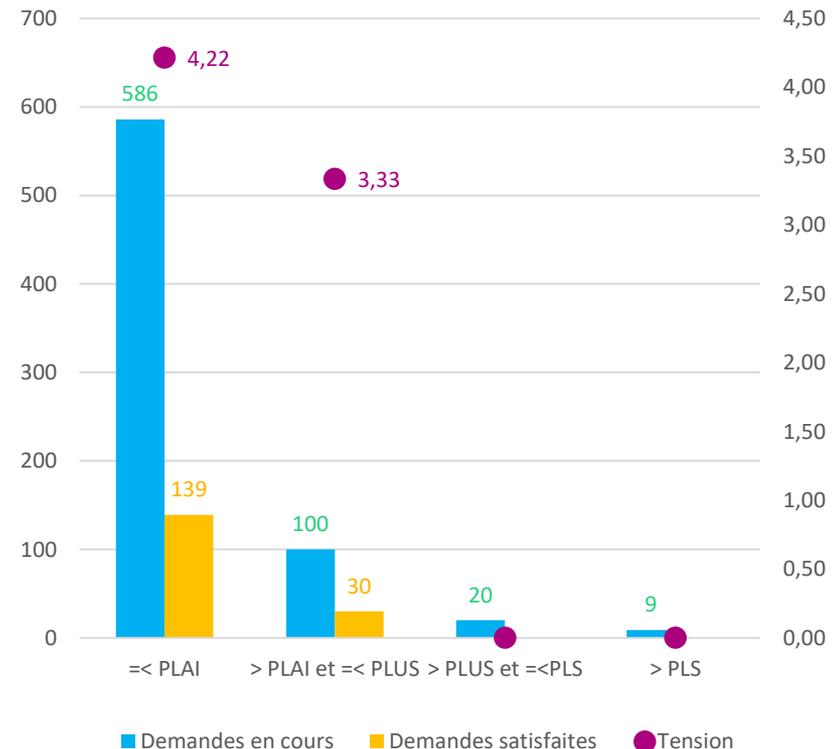
h. Une faible demande et pas d'attributions pour les ménages au-dessus des plafonds PLUS

Le territoire ne compte **aucun logement de type PLS** expliquant les attributions nulles sur ces catégories.

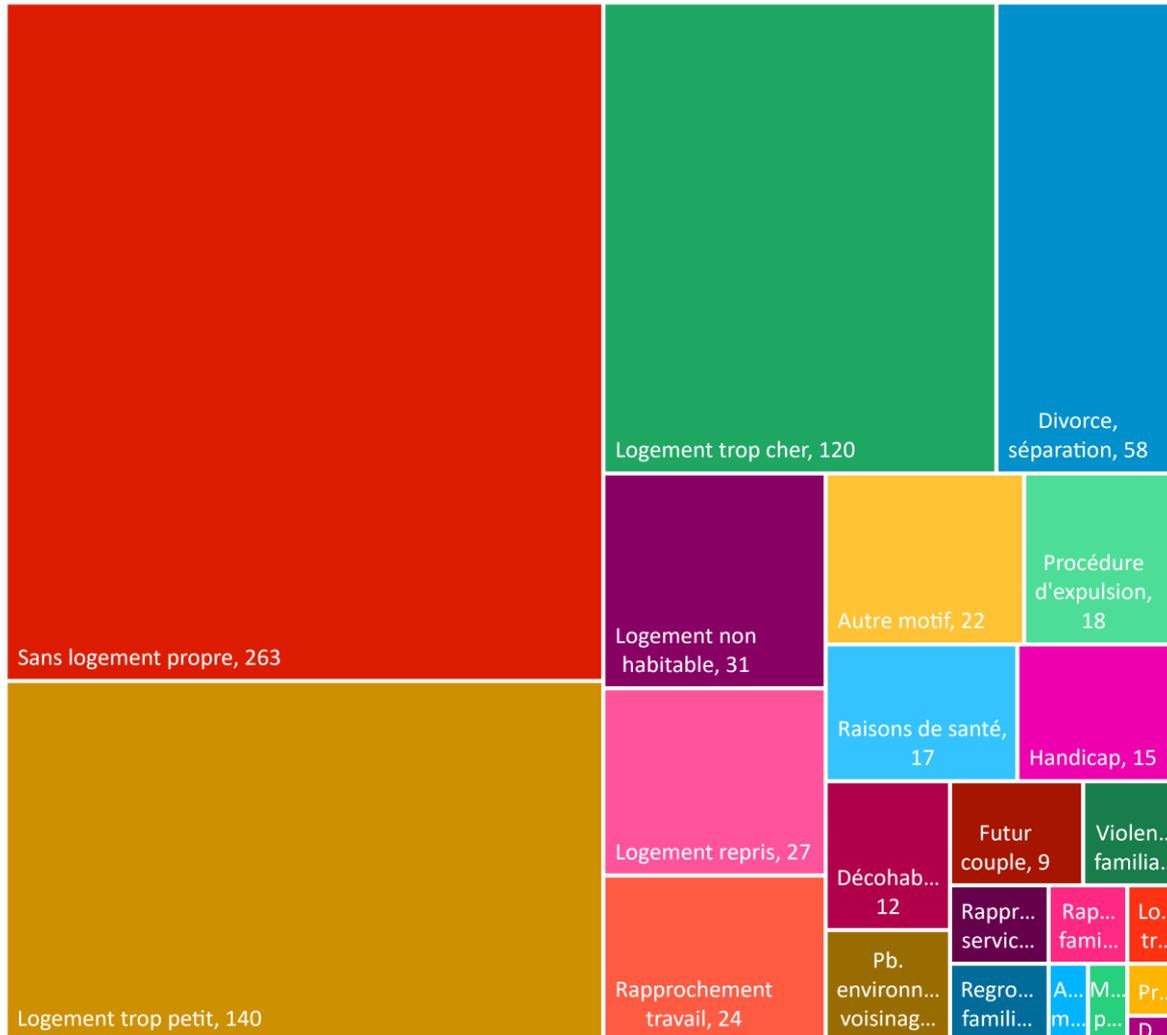
Par ailleurs, la demande des ménages éligibles à ce parc est faible et ne **justifie pas selon les partenaires le développement d'une telle offre.** Selon eux, il est **complexe de trouver des ménages adéquats pour les logements de type PLS** : les loyers sont trop élevés pour les ménages demandeurs.

Tension sur les demandes en cours et les demandes satisfaites par rapport aux plafonds de ressources d'accès au logement social en 2018

Source : SNE Réalisation : Espacité



Motif de la demande (hors demandes de mutation) au sein de la CAESE en 2018



i. Des demandes pour le parc social ayant divers motifs

Sur la CAESE, la majorité des demandes de logements sociaux sont formulées par des ménages **n'ayant pas de logement propre** (24%) ou dont le **logement actuel est trop petit** (23%).

Les motifs du coût trop élevé du logement (13%) et les cas de séparation (7%) représentent également des contingents importants de demandes.

Les demandes de logements liées au **handicap ou pour des raisons de santé** représentent **7% de la demande**.

Ainsi, sur la CAESE les **motifs de la demande de logements sociaux sont relativement conventionnels** avec un souhait des ménages de progresser dans leur parcours résidentiels et d'aller vers un logement plus en adéquation avec leurs besoins, en matière de surface notamment.

j. Une part importante d'attributions sur le contingent propre des bailleurs

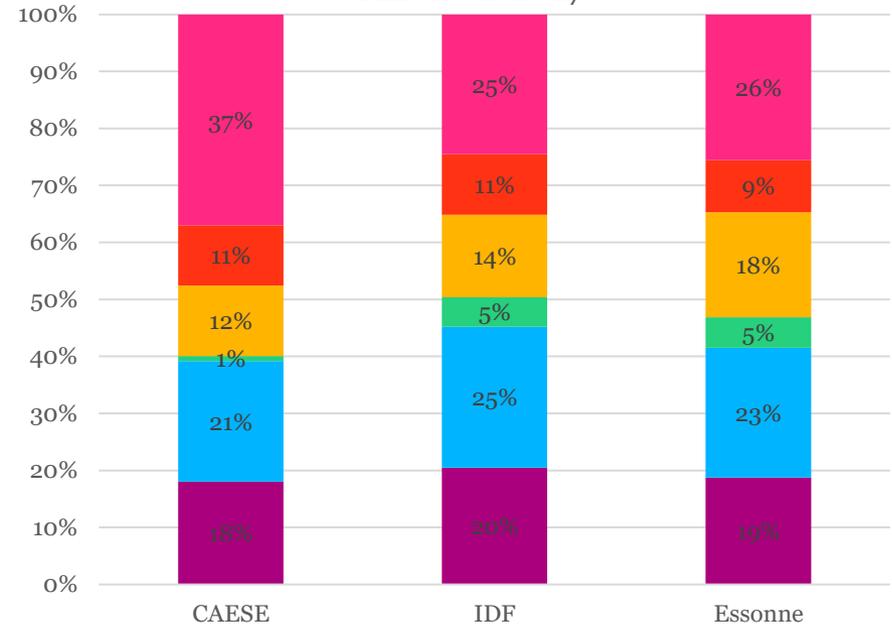
Sur la CAESE, la part d'attributions en propre par les bailleurs est importante avec 37% des attributions contre un quart entre Ile-de-France et en Essonne. Cette part importante laisse à penser que les organismes disposent d'une marge d'opportunité.

Ensuite, ce sont les collectivités et Action Logement qui représentent le plus fort contingent d'attributions.

Enfin, le contingent de l'Etat ne représente que 12% des attributions contre 14% en Ile-de-France et 18% dans l'Essonne.

Selon Action Logement, le territoire de la CAESE n'est pas le plus attractif pour les salariés à l'échelle francilienne (avec un parc de qualité moyenne et un éloignement important à la capitale). Ainsi, Action Logement ne positionne pas la CAESE parmi ses secteurs prioritaires d'intervention. Néanmoins, les salariés sont en demande de logements sociaux sur le territoire. Le parc social devra donc s'attacher à produire une offre attractive et accessible aux salariés de l'agglomération ou du département (grands logements, individuels, PSLA, PLS...). De plus, Action Logement se dit intéressée par toutes les initiatives, notamment dans l'ancien, qui permettrait de produire une offre différenciante et donc attractive, d'autant que la commune d'Etampes reste attractive pour les salariés de l'Essonne.

Attributions (toutes demandes) de logements sociaux par réservataire sur la CAESE en 2017



Source : SNE, 2018 Réalisation : Espacités

- Hors contingent
- Contingent autres réservataires
- Contingent préfet prioritaires (hors fonctionnaires et agents publics de l'Etat)
- Contingent préfet fonctionnaires et agents publics de l'Etat
- Contingent collectivités et leurs établissements publics et EPCI
- Action Logement

k. Des demandes de mutations représentant un tiers de la demande

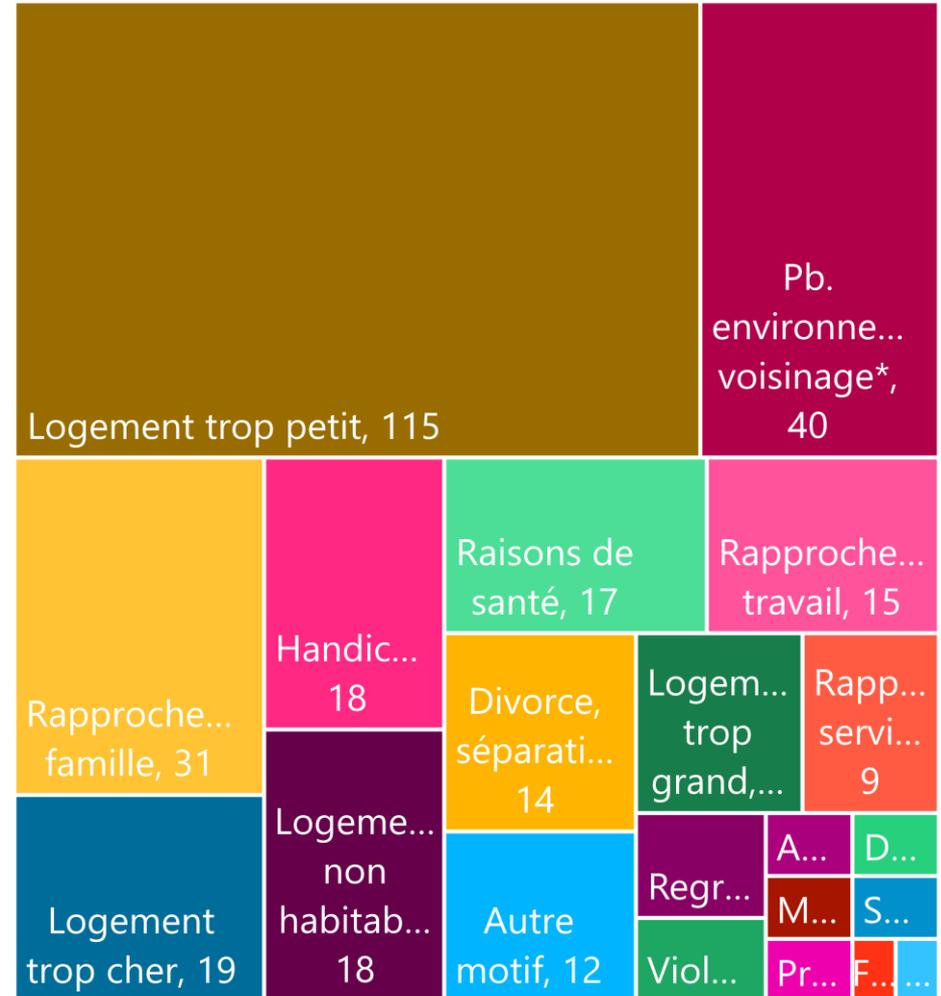
Sur les 1 140 demandes actives à fin décembre 2018, 342 étaient des demandes de mutations, **soit près d'un tiers de la demande**. Ces demandes sont **moins bien satisfaites** puisque la tension **atteint 6,33 demandes pour une attribution** contre 4,61 pour les demandes externes au parc.

Le cloisonnement des contingents entre les réservataires et une inadéquation de l'offre et de la demande peuvent complexifier la satisfaction des demandes de mutation.

Toutefois, **la part importante des mutations dans la demande globale en fait un levier** pour fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social. En effet, une meilleure satisfaction des demandes de mutation peut permettre d'intervenir sur les situations de sur-occupation ou sous-occupation.

Les demandes de mutation pour **un logement plus grand** représentent le principal poste de demandes (un tiers). **Les problèmes de voisinage** représentent également une part importante des motifs de demandes avec 12%. Enfin, près de 10% des demandes sont motivés par un handicap ou des problèmes de santé.

Motif de la demande de mutation au sein de la CAESE en 2018



F. La réforme des attributions

a. Rappel de la réforme

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 (L&C), rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), **la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.**

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les orientations du document cadre devront **permettre de décloisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc social, afin d'accueillir les ménages en situations de précarité hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).**

A ce titre, la loi E&C, modifiée par la loi ELAN, fixe les objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Obligation pour les bailleurs sociaux et les réservataires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV et hors anciennes ZUS jusqu'au 1^{er} janvier 2021, suivie de baux signés, au premier quartile* des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée en Ile-de-France et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A défaut d'un taux modulé localement, celui de 25% s'applique.
- **Objectif 2** : Dans les QPV et anciennes ZUS, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A minima, cet objectif est de 50%
- **Objectif 3** : Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement, et pour les bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires

* Le quartile est employé pour répartir les demandeurs en 4 tranches selon les ressources annuelles qu'ils perçoivent. **On peut identifier 4 groupes** : Q1 (les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du premier quartile), Q2 (les ménages dont les ressources sont comprises entre le seuil du premier quartile et la médiane), Q3 (les ménages dont les ressources sont comprises entre la médiane et le seuil du troisième quartile), Q4 (les ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du troisième quartile). Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné sauf en Ile-de-France, où il est fixé à l'échelle régional. En 2018, en Ile-de-France, le seuil est fixé à 9 345€/UC.

b. Mise en œuvre de la réforme sur la CAESE

« Le 15 mars 2016, la Communauté d'agglomération Etampois Sud-Essonnes a délibéré sur la création de sa Conférence Intercommunale du Logement. La CIL constitue l'instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale. La composition des collèges de la CIL a été validée le 19 décembre 2017 et a fait l'objet d'un arrêté de la Préfète de l'Essonne en date du 26 février 2018 (n° 2018-DDCS-91-05). La CIL a également adopté le 25 juin 2018 un règlement intérieur qui précise ses modalités de fonctionnement.

L'état des lieux relatif à l'occupation et au fonctionnement du parc social sur le territoire a été élaboré avec l'ensemble des partenaires entre novembre 2017 et janvier 2018. C'est sur cet état des lieux que se sont appuyés les groupes de travail partenariaux qui ont défini les orientations et actions de la présente Convention (4 octobre 2018). Les élus de l'ensemble des communes de l'agglomération ont été parties-prenantes de la démarche à travers l'organisation d'un séminaire élus le 21 mars 2018. » - CIA de la CAESE

c. Le PLH un appui pour la stratégie de la CIL

Le document-cadre

Le document-cadre fixant les orientations de la CIL a été arrêté en Conseil Communautaire le 26 mars 2019. Il fixe 4 orientations à la CIL :

- **Orientation 1** : Améliorer les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur un travail partenarial renforcé
- **Orientation 2** : Rééquilibrer l'offre en logement social à l'échelle intercommunale
- **Orientation 3** : Améliorer l'image des Quartiers Politiques de la Ville
- **Orientation 4** : Sécuriser les parcours des locataires et l'accès au logement

Dans le cadre de l'orientation 2, le PLH représente un outil important. En particulier, le document-cadre dispose « L'élaboration du PLH constitue une opportunité essentielle et la démarche devra intégrer les objectifs de la CIA lors de la réflexion sur la programmation de logements locatifs sociaux. (...) ». Cette orientation vise à développer l'offre accessible aux ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV, afin de répondre à l'objectif réglementaire. **Ainsi, la programmation proposée dans le PLH devra s'attacher à prévoir une part de logements très sociaux et faire en sorte d'amorcer le rééquilibrage pertinent.**

Dans le cadre de l'orientation 3, la programmation du PLH devra **veiller à ce que la production de logements participe à l'attractivité des QPV**. De même, les orientations 1 et 4 seront intégrés à la stratégie du PLH.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIA déclinant les orientations du document-cadre a été arrêtée en Conseil Communautaire le 26 mars 2019.

Elle décline en particulier les trois objectifs réglementaires, à savoir :

- Objectif 1 : « *L'agglomération avait initialement prévu un taux de 15% mais, au regard de la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, cet objectif a été ramené à 25%. »*
- Objectif 2 : « *Les partenaires s'engagent à poursuivre leurs efforts en faveur du renforcement de la mixité sociale dans les QPV en respectant le taux de 50% et en maintenant un niveau d'attributions comparable à celui observé sur les deux dernières années. »*
- Objectif 3 : « *25% des attributions devront être réalisées en direction de ces publics, sur chacun des contingents (Communes et CAESE (le cas échéant) ; le Département ; Action Logement ; Bailleurs sociaux, sur leur contingent non réservé). L'Etat réserve, quant à lui, 100% de ses attributions au bénéfice des publics prioritaires. »*

En ce qui concerne l'objectif 1, la CIA précise que « *Les marges de manœuvre apparaissent limitées en matière de rééquilibrage du peuplement sur le territoire. La CAESE est en effet marquée par une forte concentration des logements sociaux à Etampes et, dans une moindre mesure, à Angerville qui conduit à une concentration des attributions aux ménages du premier quartile dans ces deux communes, d'ores et déjà très représentés dans le parc social. »*. **Ainsi, en complément de l'orientation 2, la stratégie mise en œuvre dans le PLH devra concourir au renforcement des capacités d'accueil du territoire en veillant notamment à l'équilibre social de l'habitat et en limitant les phénomènes de précarisation.**

Par ailleurs, la CAESE s'est engagée à « *Mettre en place un dispositif d'observatoire de l'offre, de la demande, des attributions et de l'occupation du parc social aux différentes échelles de territoires (agglomération, communes, quartiers) sur la base des indicateurs définis (...). Un dispositif qui pourra être mutualisé avec le futur observatoire du Programme Local de l'Habitat (PLH) »*. **Cette possibilité sera réfléchi en phase de programme d'actions.**

Par ailleurs, la CIA prévoit la mise en place d'un PPGD.

d. L'atteinte des objectifs d'attributions

L'objectif de 25% des attributions hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile ou relogés au titre du NPNRU

En 2017, à l'échelle de la CAESE, **15,63% des attributions hors QPV l'ont été au profit des ménages du 1^{er} quartile. Un effort est donc encore à produire pour respecter les obligations légales.**

Toutefois, en 2016 dans le cadre du diagnostic de la CIL, il apparaissait que tous les bailleurs n'étaient pas au même niveau en matière d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV. En effet, les organismes disposent de parc et de procédures hétérogènes, plus un moins propice à l'atteinte des objectifs. Il conviendra donc de suivre l'atteinte des objectifs par bailleur.

L'objectif de 50% des attributions en QPV à des ménages autres que ceux du 1^{er} quartile

En 2017, à l'échelle de la CAESE, **77% des attributions hors QPV l'ont été au profit des ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile. L'objectif est donc atteint et à conforter.**

A l'échelle des bailleurs, cet objectif représente un faible enjeu puisque tous respectent confortablement l'objectif.

| | Objectif 1 : 25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartiles ou relogés au titre du NPNRU | Objectif 2 : 50% d'attributions en QPV aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile |
|-------------------|--|--|
| Les Résidences | 15% | 75% |
| I3F | 29% | 63% |
| France Habitation | 25% | 100% |
| Vilogia | 40% | - |

Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

F. La réforme des attributions

L'objectif d'attributions aux ménages prioritaires

| | Total des attributions réalisées sur le territoire de la CAESE | Nombre d'attributions réalisées au bénéfice des publics prioritaires* | Part des attributions réalisées aux publics prioritaires |
|--|--|---|--|
| Préfecture | | | 100% |
| Action Logement | 30 | 7 | 23% |
| Mairie d'Etampes | | 26 | 18,25% |
| Mairie d'Angerville | 5 | 0 | 0% |
| Mairie de Saclas | Pas de logements réservés | | |
| Mairie de Pussay | 12 | 1 | 8% |
| Mairie de Méreville | | | |
| les Résidences Yvelines Essonne (logements non réservés) | 73 | 10 | 14% |
| Immobilière 3F (logements non réservés) | | | |
| France Habitation (logements non réservés) | 3 | 0 | 0% |
| Emmaüs Habitat (logements non réservés) | | 2 | |
| VILOGIA (logements non réservés) | 2 | 0 | 0% |

Etude « [d'] occupation sociale du parc de logements sociaux et élaboration de la convention intercommunale d'attributions » - ENEIS - 2018

En 2016, dans le cadre du diagnostic de la CIL, la préfecture réalisait **100% de ses attributions aux ménages prioritaires comme le prévoit la loi**. Toutefois, **les autres réservataires présentaient de plus grandes difficultés pour atteindre l'objectif de 25%**. Action Logement et Etampes s'approchaient sensiblement de l'objectif et l'effort devait être maintenu. Pour les autres réservataires, le travail de la CIL devra **accompagner le renforcement des attributions aux ménages prioritaires afin de permettre à ces réservataires de respecter leurs obligations légales**.

G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette

a. Les QPV

La CAESE compte **2 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)** : le Plateau de Guinette et la Croix de Vernailles, tous deux situés à Etampes.

Le plateau de Guinette

En termes de démographie, il s'agit **du 1^{er} quartile de la ville d'Etampes**. **Le quartier se caractérise par une mixité de l'habitat avec un ensemble de barres de logements sociaux et un secteur plus pavillonnaire mais dont la porosité reste limitée**. Le quartier dispose de **plusieurs équipements**, avec notamment le centre commercial des Fleurettes qui représente une des centralités du quartier. De même, l'offre de transports est satisfaisante au nord mais pourrait être renforcée vers le centre-ville d'Etampes. Néanmoins, la topographie du territoire crée une rupture entre le centre-ville et le quartier qu'il sera difficile d'annuler.

Toutefois, **seule une partie du quartier du Plateau autour de la Résidence de Guinette et du centre commercial des Fleurettes est comprise dans le périmètre QPV**, appelée le « Vieux Guinette ». Les principaux enjeux identifiés sur le quartier portent sur les **circulations compliquées entre de grandes emprises peu agréables, s'accompagnant d'un déficit de continuité urbaine entre les grands ilots**. De plus, le diagnostic du protocole de préfiguration met en évidence des « comportements introvertis » des différents secteurs du quartier qui sont juxtaposés sans véritablement échanger.

La Croix de Vernailles

Il s'agit d'un quartier composé à 100% de logements sociaux construits dans les années 1970 et gérés par un bailleur unique I3F. Le quartier est relativement excentré par rapport à la gare RER C et son attractivité en est impactée. **Le QPV n'a pas été retenu dans le cadre du NPNRU. Toutefois un Plan d'Investissement Volontaire** est porté par I3F sur fonds propres sur le quartier.

G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette

b. Le protocole de préfiguration

Ce quartier a été fléché pour un projet de renouvellement urbain pour répondre aux problématiques d'enclavement et de repli sur soi lié à l'architecture du quartier. Il s'agit également d'un quartier stratégique de part sa taille et sa relative proximité au pôle de gare.

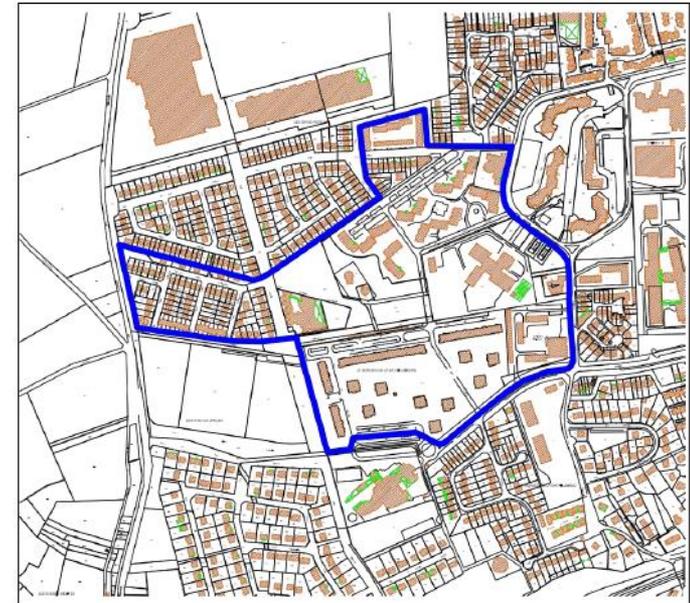
Le protocole de préfiguration fixe des objectifs ambitieux pour le quartier. A moyen-terme, le programme vise à faire du quartier le deuxième pôle de centralité d'Etampes. Pour cela, les orientations sont les suivantes :

- Désenclaver le quartier,
- Restructurer le quartier pour améliorer le fonctionnement urbain, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments,
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec les usages développés sur les espaces extérieurs,
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs,
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti existant, en particulier du point de vue des performances énergétiques.

Le protocole de préfiguration proposait deux scénarios d'intervention :

- Hypothèse 1 : démolition des 4 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.
- Hypothèse 2 : démolition de 2 barres avec la résidentialisation des 9 îlots.

Quelque soit le scénario retenu, le protocole prévoit la création d'un parc urbain et de voies douces pour décloisonner le quartier d'habitat social et la zone pavillonnaire du quartier des Hauts-Vallons.



QPV du Plateau de Guinette – Extrait du protocole de préfiguration

G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette

c. Le projet retenu

Le projet a été validé le 7 mai 2019 au cours de la Réunion Partenariale de l'ANRU. Le concours financier de l'ANRU s'élève à 19 millions d'euros (13 millions sous forme de subventions et 6 millions sous forme de prêts bonifiés). Le programme prévoit 185 démolitions et 285 réhabilitations, entièrement sur le patrimoine du bailleur les Résidences Yvelines-Essonnes.

Sur site, il est prévu la **production de 190 logements en accession**. La programmation précise reste néanmoins à définir, avec un questionnement particulier sur les prix de sortie de ces opérations.

La reconstitution se fera au 1 pour 1 avec une répartition de 60% PLAI pour 40% de PLUS, exclusivement hors QPV sur la commune d'Etampes. L'objectif sera d'inclure cette reconstitution dans des opérations mixtes (financements ANRU et de droits communes). L'ensemble de la reconstitution est d'ores et déjà identifiée. Cette volonté d'inscrire la reconstitution dans des opérations mixtes nécessitera la création d'un volume de logements supérieur à celui démoli. **Ainsi, c'est 381 logements locatifs sociaux qui seront produits.**

Compte-tenu de l'enveloppe budgétaire, **aucun budget n'est prévu pour intervenir sur la copropriété des Fleurettes** (56 logements). Néanmoins, un travail en partenariat avec l'ANAH et l'EPARECA permettra de mettre en place une stratégie d'accompagnement pour éviter le décrochage de la copropriété par rapport au quartier rénové.

Compte-tenu du volume important de démolitions et de diversification prévu, **le PLH devra tenir compte des évolutions du parc pour définir les objectifs de production de logements et assurer que la commune d'Etampes continue d'atteindre ses objectifs au titre de la loi SRU**. En effet, en parallèle de la démolition et de la reconstitution, le parc privé va continuer de croître nécessitant une production plus importante de logements sociaux pour maintenir le taux de 25%.

Par ailleurs, le **processus de relogement représentera également un enjeu pour l'équilibre des attributions du territoire**. En effet, le bailleur les Résidences a estimé à 202 le besoin en relogements intégrant les décohabitations. Ce sont autant d'attributions prioritaires qui viendront alourdir la tension habituelle.

G. Les QPV et le PRIR sur le Plateau de Guinette

d. Un grand projet de démolitions sur la Croix de Vernaille

Le quartier de la Croix de Vernaille est entièrement géré par I3F. **Si le quartier n'a pas été retenu au titre du NPNRU, le bailleur a décidé de se saisir du dispositif de Plan d'Investissement Volontaire (PIV) proposé par Action Logement.** Ce plan prévoit notamment **des subventions pour la démolition de logements sociaux, en vue de produire une nouvelle offre plus attractive.**

Compte-tenu des caractéristiques du quartier, **il apparaît très déqualifié avec la nécessité d'une transformation profonde pour lui permettre de regagner en attractivité.** En effet, la morphologie urbaine est génératrice d'insécurité et les logements sont anciens et vétustes. Par ailleurs, la population y est très précaire avec un taux de pauvreté atteignant 48%.

Ainsi, I3F **souhaite mener une opération de grande envergure en s'appuyant sur le PIV.** A ce stade, **le projet n'a pas encore été validé et les subventions d'Action Logement n'ont pas encore été fléchées.** Néanmoins, le projet prévisionnel **prévoit la démolition de 192 logements, hors cadre réglementaire de l'ANRU.** L'enjeu sera notamment de s'accorder avec le bailleur sur les modalités de reconstitution de l'offre pour ne pas mettre en péril l'atteinte du taux de 25%.

Par ailleurs, le phasage de l'opération sera un point de tension majeure. En effet, les contraintes de calendrier de l'ANRU et d'Action Logement sont concomitantes avec un risque **que les relogements interviennent au même moment.** Pour le projet d'I3F ce sont également près de 200 ménages qui devront être relogés. **Cumulés au projet du Plateau de Guinette, ce sont 400 relogements qui devront intervenir simultanément sur le territoire avec un fort risque d'engorgement des processus d'attributions courants**

H. MATRICE MOFFE : L'offre de logement social

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|---|
| OPPORTUNITÉ | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> > Une tension modérée, comparativement au contexte francilien > Des loyers comparativement accessibles par rapport aux niveaux franciliens | <ul style="list-style-type: none"> > Un manque d'attractivité pour les opérateurs en raison d'un manque d'offre de transports > Deux communes n'atteignant pas leurs obligations légales vis-à-vis de la loi SRU > Une occupation sociale fragile et une tension plus élevée de la demande sur les communes d'Etampes et d'Angerville |
| <ul style="list-style-type: none"> > Des projets urbains qui pourraient concourir au développement et à l'amélioration du parc et de l'image des QPV (NPNRU, Action Cœur de Ville...) > La mise œuvre de la CIA pour veiller aux équilibres de peuplement > Une dynamique de production de logements sociaux sur Etampes et un rééquilibrage en termes de types de financement | <ul style="list-style-type: none"> > Une rotation dans le parc relativement faible, limitant la fluidité du parc résidentiel > Une tension locative sociale en augmentation du fait de demandes en hausse mais d'attributions en baisse > Une concentration territoriale de l'offre de logements sociaux, pouvant renforcer les dynamiques de précarisation > Un parc ancien et vieillissant localisé dans les QPV |

ENJEUX



Rééquilibrer l'offre sur le territoire tout en **confortant l'offre sur les pôles urbains**



Concourir aux objectifs de la CIA,

Encourager l'engagement des opérateurs sur le territoire pour



développer le parc, notamment **sur les communes déficitaires**



Innové, en proposant des solutions nouvelles, notamment pour les publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, etc.)



IV. Logement des publics spécifiques





1. Les personnes âgées et personnes handicapées

- A. Des populations aux besoins particuliers entraînant une nécessaire adaptation des logements**
- B. Un difficile maintien dans le logement familial ou dans un autre logement adapté**
- C. Des structures d'hébergement médicalisées pour personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées**
- D. Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées et personnes handicapées**
- E. Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F.E.**

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une adaptation des logements

Accusé de réception en préfecture
09/12/200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Evolution de l'âge de habitants entre 2013 et 2019



a. Un vieillissement global de la population

Le territoire connaît un vieillissement naturel de la population. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 10,91%; passant de 19,3% de la population en 2013 à 20,8% en 2019. Cette hausse est à la fois due à une augmentation de la part des 60-74 ans et des plus de 75 ans dans la population de la CAESE. Ce vieillissement est plus important que celui observé à l'échelle de l'Île-de-France où le nombre de plus de 60 ans a augmenté de 10,53%. L'Essonne connaît une hausse également plus faible que celle de la CAESE (10,37%).

A l'échelle de l'Essonne, à la fin 2017, 8 042 personnes âgées étaient bénéficiaires de l'Aide Personnalisée d'Autonomie (APA)* à domicile et 4967 bénéficiaires de l'APA en établissement. Le nombre de bénéficiaire a augmenté depuis 2013 (respectivement 13% et 18%).

Ce vieillissement, bien que modéré, s'accompagne de la nécessité d'adapter l'offre de logements et de services à une population dont les besoins évoluent, notamment en raison d'une perte d'autonomie.

* L'APA (allocation personnalisée d'autonomie) est une allocation versée par le conseil départemental destinée aux personnes âgées de 60 ans et plus en perte d'autonomie : [l'APA à domicile](#) aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie ; [l'APA en établissement](#) aide à payer une partie du tarif dépendance en EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). 112

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une nécessaire adaptation des logements

b. Un vieillissement inégal entre les communes de la CAESE

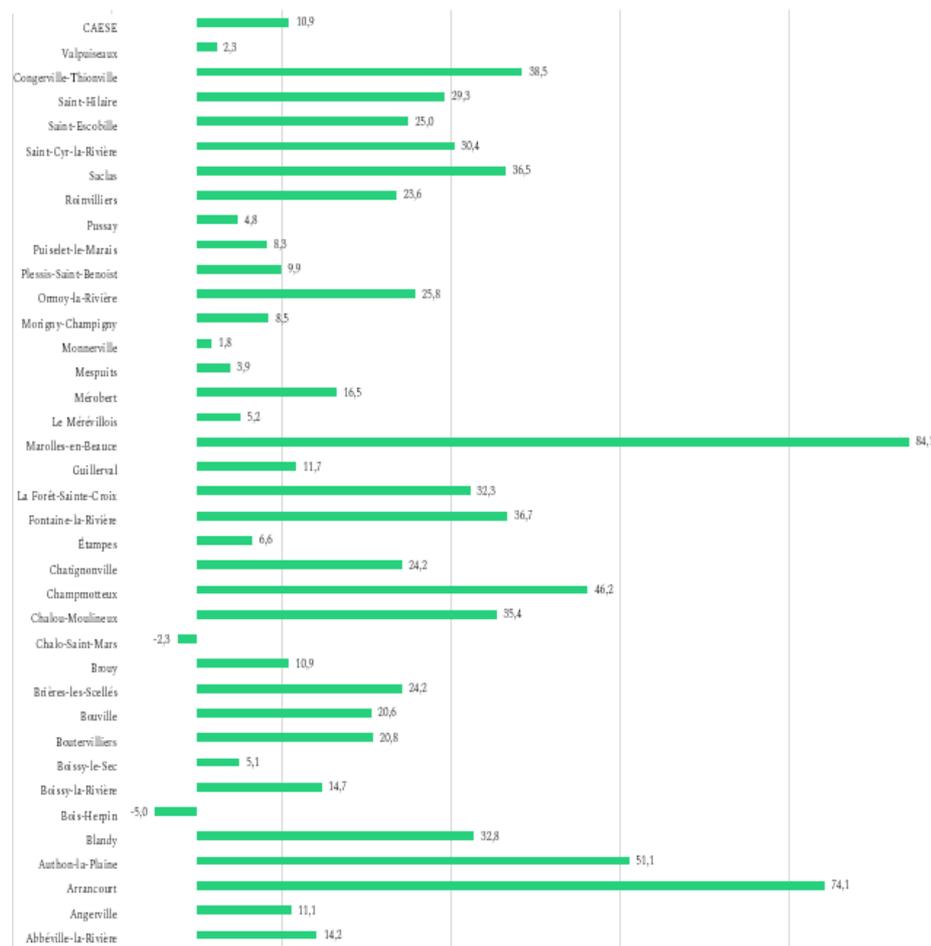
Le vieillissement de la population est constatée sur l'ensemble des communes du territoire, à l'exception des villes de Chalo-Saint-Mars et de Bois-Herpin, qui enregistrent respectivement une baisse de 2,3 % et de 5 % de la part des plus de 60 ans. Ces communes étant très peu peuplées, cette baisse est explicable par une très faible variation du nombre des personnes âgées (respectivement -1 et -6).

Le taux de vieillissement est particulièrement fort pour certaines communes. Marolles-en-Beauce compte 84,1 % de personnes âgées en plus en 2019 par rapport à 2013. Les augmentations sont également fortes pour les communes d'Arrancourt, Authon-la-Plaine, Congerville-Thionville ou Champmotteux. Néanmoins, ces fortes variations sont portées par un faible volume de personnes, tendant à nuancer le constat.

Les communes les plus peuplées connaissent un vieillissement plus modéré : +6,6% pour Etampes (+277 personnes), +8,5% pour Morigny-Champigny (+97 personnes), +4,8% pour Pussay (+21 personnes).

Le vieillissement dans les communes les plus rurales peut s'accompagner d'une perte importante de l'autonomie des personnes âgées du fait d'un éloignement plus important aux commerces et services. Ainsi, la production de logements à destination des publics en perte d'autonomie doit être réfléchi de paire avec l'offre de services et de transports.

Evolution de la part de la population âgée de plus de 60 ans de 2013 à 2019



A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une adaptation des logements

c. Les allocataires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH) représentent une part moindre de la population en Essonne qu'en Ile-de-France

La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) est une aide financière versée par le département. Elle permet la prise en charge de certaines dépenses liées au handicap (par exemples, l'aménagement du logement ou du véhicule, le recours à une tierce personne). C'est une aide personnalisée, modulable en fonction des besoins.

En 2017, **4 587 personnes étaient allocataires PCH en Essonne** (80 % des allocataires ont moins de 60 ans, 20 % ont plus). Ainsi, **0,3% de la population était allocataire PCH en Essonne**. Cette part est inférieure à celle de l'Ile-de-France qui compte **67 519 allocataires PCH, représentant 0,55 % de la population francilienne**.

A l'échelle de l'Essonne, les besoins semblent donc plus modérés qu'à l'échelle régionale. Néanmoins, dans un contexte de manque généralisé de l'offre à destination des personnes handicapées, il conviendra tout de même de réfléchir à la production de logements adaptés et de structures d'accueil, d'autant qu'il existe des disparités au sein du territoire départemental.

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une nécessaire adaptation des logements

d. Un nombre d'allocataires CAF avec AAH versables supérieurs sur le territoire de la CAESE que dans le reste de l'Essonne

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une aide financière qui permet d'assurer un minimum de ressources. Cette aide est attribuée sous réserve de respecter des critères d'incapacité, d'âge, de résidence et de ressources. Elle est accordée sur décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). Son montant vient compléter les éventuelles autres ressources de la personne en situation de handicap.

En 2018, **908 foyers allocataires de la CAF remplissaient toutes les conditions pour recevoir l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) au titre du mois d'observation**, soit plus qu'en 2017 (852). **16 personnes sur 1000 seraient ainsi allocataires avec AAH versable* en 2017 et 17 en 2018.**

Ce taux est **plus important que dans le reste de l'Essonne**, où 11 personnes seraient allocataires au titre de l'AAH versables en 2017 et 12 en 2018**. Ceci peut s'expliquer par une présence plus importante de personnes handicapées sur le territoire ou par un revenu moyen des personnes handicapés inférieur sur la CAESE que dans le reste du département. Ce constat met en lumière un **besoin particulier du territoire en termes d'habitat inclusif et d'hébergement pour des personnes précaires en situation de handicap.**

Source : Cnaf, fichier FILEAS, ALLSTAT (à partir de 2018) et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (BCA), Drees Enquête sociale, 2017

- Le droit versable signifie que le bénéficiaire remplit toutes les conditions pour être effectivement payé au titre du mois d'observation. En particulier ne sont pas inclus dans ce périmètre les bénéficiaires qui n'ont pas fourni l'intégralité de leurs pièces justificatives, ou ceux dont le montant de la prestation est inférieur au seuil de versement. Les AAH versées correspondent aux prestations effectivement versées. L'AAH versable permet donc de faire état des personnes en situation de handicap mais surestiment le nombre réel d'allocataires.*

*** Le calcul des taux est effectué à partir des données INSEE 2016 sur la population. Les taux sont donc à minimiser du fait d'une potentielle hausse de la population globale. Ils indiquent toutefois une tendance.*

A. Des populations aux besoins particuliers nécessitant une nécessaire adaptation des logements

e. Trois scénarii en termes de besoins en logement :

Les personnes âgées et personnes handicapées, dépendantes ou non, recouvrent un groupe de population très diversifié et dont les besoins sont hétéroclites. On résume les besoins pour les personnes âgées et personnes handicapées en **trois catégories** :



Le maintien au sein du domicile familial

Il découle du souhait des ménages âgés de rester dans un environnement qui leur est familier. Il nécessite toutefois **un aménagement du logement et un accompagnement à domicile**.



Le maintien à domicile dans un autre logement autonome plus adapté

Il s'agirait **d'une étape intermédiaire**, à savoir un logement autonome mais qui n'est pas le logement familial. Les ménages dans cette situation sont encore autonomes mais sont conscients des difficultés posées par leur logement familial. Ainsi, pour y remédier, ils souhaitent déménager vers un logement plus petit, mieux adapté ou en centre-bourg/centre-ville.



L'accueil en structure médicalisée

Pour certains **personnes dépendantes**, un accompagnement quotidien est nécessaire. Pour ces ménages, l'accueil en structure médicalisée permet de répondre à la fois à leur besoin d'hébergement et d'accompagnement médical journalier.



Afin d'assurer la satisfaction des besoins de l'ensemble des personnes âgées et personnes handicapées, **ces trois aspects doivent être développés**

B. Un difficile maintien dans le logement familial. Dans un autre logement adapté

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Plus de 40% des propriétaires occupants de la CAESE ont plus de 60 ans (24% entre 60 et 74 ans et 16% plus de 75 ans) Par ailleurs, **un peu moins d'un locataire du parc social sur 3 est une personne âgée de plus de 60 ans**. Ce constat interroge la **capacité du parc de logement à répondre aux besoins spécifiques des ménages en perte d'autonomie**.

a. Une offre mal adaptée aux besoins des personnes en situation de vieillissement et de handicap

Des logements anciens

Le parc de logement de la CAESE apparaît comme particulièrement ancien. Selon l'INSEE, **28,5 % des logements ont été construits avant 1946, contre seulement 11,8% en Essonne et 7,1% en Ile-de-France**. Le parc récent (depuis 1990) représente moins d'un quart du parc de logement. Le parc social est lui aussi caractérisé par un niveau important de bâtiments anciens : un bâtiment sur 2 a été construit avant 1975. L'ancienneté du bâti constitue une problématique forte pour les personnes âgées et en situation de handicap. En effet, ces logements sont plus enclins à présenter des fragilités affectant l'autonomie des plus fragiles (absence potentiel d'ascenseur dans le collectif, étage y compris pour les logements individuels, la mauvaise isolation thermique, etc.).

Un manque de petits logements

Certains ménages seniors peuvent souhaiter **une étape intermédiaire** entre leur grand logement familial et l'accueil en structure. Ils seront alors à la recherche d'un logement proche de celui dans lequel ils vivent, de taille petite à moyenne, proche des commerces et des services et disposant des équipements nécessaires (douche accessible, de plain-pied, etc.). Cependant, la structure du parc de la CAESE rend difficile cette nouvelle étape du parcours résidentiel, les offres adaptées et de petites typologies étant limitées. En effet, le territoire se compose **majoritairement de grands logements**. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus; contre 58,4% et 33,6% à l'échelle départementale (FILOCOM 2015). Seule la commune **d'Etampes se distingue avec une offre de petits logements plus importante**.

Des Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D) bien implantés sur le territoire permettant de compenser partiellement l'inadaptation de l'offre

La CAESE compte **5 structures** proposant de l'aide à domicile, dont 4 pour les personnes âgées ou en situation de convalescence et une pour les personnes handicapées. Ces structures sont présentes sur les villes de Morigny, Etampes, Le Mérévillois, Pussay et Saclas. Néanmoins, leur périmètre d'intervention dépasse les limites de leur commune d'implantation. L'existence de ces structures est importante à noter car elles permettent un maintien à domicile facilité et évitent l'isolement des personnes les plus âgées ou des personnes en situation de handicap. Toutefois, les partenaires pointent un éloignement entre les services d'hébergement et de soin à domicile. Ainsi, **une offre intégrée de type SAMSAH** (Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés) est identifiée comme un besoin par certains professionnels du secteur.

B. Un difficile maintien dans le logement familial ou dans un autre logement adapté

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Une capacité d'adaptation contrainte par des capacités financières limitées et une mauvaise connaissance des dispositifs d'aide à la réhabilitation

Une part conséquente de personnes âgées et personnes handicapées en situation de précarité, s'accompagnant de difficultés plus importantes pour adapter le logement

L'adaptation des logements constitue un coût important pour les propriétaires âgés. **9 % des 60-74 ans et 9% des 75 ans et plus vivent sous le seuil de pauvreté.** Si cette part est moins importante que celle des ménages plus jeunes situés sous ce seuil elle est tout de même importante puisqu'une personne âgée sur dix vit en dessous du seuil de pauvreté : 25 % pour les moins de 25 ans, 18 % pour les 25 à 39 ans, 15 % pour les 60 à 74 ans. **Par ailleurs, le nombre de personnes allocataires de l'AAH, attribué sur critères de ressources est significatif à l'échelle de l'Agglomération.** Dans l'optique d'un maintien à domicile, des interventions pour adapter le logement peuvent être nécessaires. Bien que des dispositifs existent via l'ANAH ou l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie) pour financer ce type de travaux, ces ménages pourraient rencontrer des difficultés à mener à bien leur projet. De plus, sans tenir compte des besoins d'adaptation, l'entretien courant d'un bien immobilier engendre des coûts importants, **s'accompagnant d'un risque de dégradation rapide du parc.** La veille pour prévenir les situations de dégradation voire d'indignité semble donc importante.

Des personnes âgées souhaitant réaliser des travaux mais devant faire face à deux nombreux obstacles.

Selon l'ALEC, les personnes âgées **représentent une part importante des ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation.** Afin de parvenir à les réaliser, ils doivent toutefois faire face à de nombreux obstacles.

Tout d'abord, les **dispositifs d'aide à la réalisation de travaux de réhabilitation sont mal-connus des propriétaires** comme des personnels d'aide de mairie. Il existe par ailleurs une **grande méfiance vis-à-vis des travaux de rénovation énergétique** notamment du fait d'un démarchage abusif des entreprises privées au téléphone et des nombreuses arnaques (détournement du dispositif « travaux à 1 euro » notamment).

Par ailleurs, une fois **les dispositifs identifiés les formulaires de demande d'aides peuvent être compliqués à remplir pour les personnes âgées.** La plupart sont aujourd'hui **dématérialisés**, ce qui pose problème pour les publics les plus fragiles qui ont plus de mal à se saisir de ces outils en ligne.

Une fois l'aide obtenue c'est son versement qui peut poser problèmes aux ménages les plus âgés. En effet, **les aides sont souvent versées après réalisation des travaux** impliquant **une nécessaire avance de trésorerie.** Cette avance peut être difficile à constituer notamment pour les plus précaires. **L'accès au prêt des personnes âgées est très limité et les taux proposés très élevés.**

Enfin, dans le cas où les personnes âgées ou en situation de handicap parviennent à bénéficier d'aides, **le reste à charge peut rester trop important pour ces ménages.**

B. Un difficile maintien dans le logement familial dans un autre logement adapté

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Une offre limitée en résidence autonomie

Alors que l'offre d'hébergement pour personnes âgées en situation de dépendance est très importante à l'échelle de la CAESE, **l'offre en résidence autonomie est plus limitée.** Deux établissements existent sur le territoire : la Résidence autonomie Clairfontaine à Etampes, d'une capacité d'accueil de 79 places et l'EHPA Sainte-Cécile à Angerville d'une capacité d'accueil de 16 places. L'offre est donc de 21 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans. Cette offre est inférieure à celle proposée à l'échelle de l'Essonne : 36 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans et de l'Ile-de-France, 32 places pour 1000 habitants.



Résidence Clairfontaine, Etampes (mairie-etampes.fr)



Ehpa Sainte-Cécile (lesmaisonsderetraite.fr)

Offre à destination des personnes âgées sur le territoire de la CAESE en 2018

Source : FINESS, 2018

| Résidence autonomie | | |
|-------------------------------|---|---|
| Description | Il s'agit de logements spécialisés pour personnes âgées. Ce sont des structures non médicalisées qui proposent à la fois un espace privé et des espaces de vie collective. Elles sont le plus souvent construites à proximité des commerces et transports et services. Ayant une vocation sociale, le coût de ces logements est modéré | |
| Nombre d'établissement | 2 | |
| Capacité d'accueil | 79 | |
| Taux d'équipement | CAESE | 26 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |
| | Essonne | 36 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |
| | Ile-de-France | 32 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |

B. Un difficile maintien dans le logement familial et dans un autre logement adapté

Accusé de réception en préfecture
091-20007346-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Offre à destination des personnes avec problèmes psychiques sur le territoire de la CAESE en 2018

Maison-relais / Pension de famille

Description



Maisons-relais Alve, Pussay (alve.fr)

La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Les pensions de famille associent logements privés et parties communes ainsi que l'accompagnement par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable.

d. Une offre importante mais toujours insuffisante en foyer de vie, maison-relais et en logements intermédiaires pour les personnes en situation de handicap physique

Deux maisons-relais/pensions de famille accueillent les personnes en situation de troubles psychiques, reconnus ou non handicapées mais bénéficiant d'un suivi psychiatrique. La résidence Epnak à Etampes d'une capacité d'accueil de 22 places et la résidence Alve à Pussay d'une capacité de 24 places.

Cette offre touche un public très spécifique puisqu'elle concerne uniquement les personnes en situation de troubles psychiques et présentant un bon niveau d'autonomie. Les résidences ne sont pas médicalisées et les résidents libres de leurs déplacements.

L'offre est supérieure à l'échelle de la CAESE qu'à celle de l'Essonne mais reste largement insuffisante par rapport aux besoins. Ce manque d'offre est renforcé par un contexte de pénurie nationale de l'offre d'accueil pour les personnes handicapées. Par ailleurs, la localisation d'une des deux structures illustrent des enjeux forts caractéristiques du territoire : les résidents de la résidence Alve située à Pussay ont des difficultés à se déplacer du fait d'un réseau de transports en communs limités. Ceci constitue une entrave dans leur prise d'autonomie. Pour autant, cette résidence permet de disperser l'offre sur le territoire, trop souvent concentrée sur Etampes.

Il n'existe **pas de structures intermédiaires à l'échelle de la CAESE pour accueillir les personnes en situation de handicap physique.**

| | | |
|-------------------------------|----------------|---|
| Nombre d'établissement | | 2 |
| Capacité d'accueil | | 46 |
| Taux d'équipement | CAESE | 0,85 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |
| | Essonne | 0,16 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour personnes âgées dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230827-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Une offre conséquente en EHPAD par rapport aux moyennes départementale et régionale

L'offre d'hébergement médicalisée pour personnes âgées dépendante est très conséquente à l'échelle de la CACL avec **122 places pour 1000 habitants**. L'Essonne offre en comparaison 94 places autorisées pour 1000 habitants de plus de 75 ans et l'Ile-de-France 79 places. **Les logements sont relativement récents** et en bon état sur le territoire.

Le territoire compte en effet 5 EHPAD concentrés sur les 4 villes les plus peuplées de l'Agglomération

- EHPAD La Maison Saint-Joseph à Etampes (94 places)
- EHPAD du Petit Saint-Mars (107 places)
- EHPAD Résidence Tournebride au Mérévillois (79 places)
- EHPAD Domaine de la Chalouette à Morigny-Champigny (91 places)
- EHPAD Le Centenaire à Pussay (82 places)

Le territoire compte également un pôle d'activité et soins adaptés pour personnes Alzheimer au sein de la résidence du Petit Saint-Mars.

Sur Etampes et Le Mérévillois les hébergements sont accessibles aux personnes âgées aux revenus modestes puisque les tarifs proposés sont des tarifs encadrés pour tous les résidents à moins de 65 € par jour pour une chambre seule (bénéficiaire ou non de l'ASH). Toutefois, deux des établissements présents sur le territoire (EHPAD Le Centenaire et Domaine de la Chalouette) ne sont pas habilités à l'aide sociale et proposent des prix beaucoup plus élevés (plus de 85€).

L'offre est donc importante sur le territoire mais pas une partie n'est pas accessible aux personnes âgées les plus précaires.

| | Commune | Chambre seule en hébergement permanent (en €/jour) | Chambre seule bénéficiaires de l'ASH (en €/jour) | Tarifs dépendance GIR 1-2 | Tarifs dépendance GIR 3-4 | Tarif dépendance GI 5-6 |
|-------------------------------------|-------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| EHPAD Saint-Joseph | Etampes | 64,02 | 64,02 | 18,11 | 11,76 | 5,17 |
| EHPAD Résidence du Petit Saint-Mars | Etampes | 65,1 | 65,1 | 19,51 | 11,84 | 4,43 |
| EHPAD Le Centenaire | Pussay | 85 | Non proposé | 20,26 | 12,86 | 5,45 |
| EHPAD Domaine de la Chalouette | Morigny-Champigny | 96 | Non proposé | 20,26 | 12,86 | 5,45 |
| EHPAD Résidence Tournebride | Le Mérévillois | 63,96 | 63,96 | 14,77 | 9,4 | 3,98 |

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour les personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Une offre conséquente en EHPAD par rapport aux moyennes départementale et régionale

Offre à destination des personnes âgées sur le territoire de la CAESE en 2018

Source : FINESS, 2018

| EHPAD | | |
|-------------------------------|----------------------|---|
| Description | | Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans ayant besoin de soins au quotidien |
| Nombre d'établissement | | 5 |
| Capacité d'accueil | | 453 |
| Taux d'équipement | CAESE | 122 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |
| | Essonne | 94 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |
| | Ile-de-France | 79 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans |



Ehpad Domaine de la Chalouette à Morigny-Chaligny (groupecolisee.com)



Ehpad Saint-Jospeh à Etampes (lesmaisonsderetraite.fr)



Ehpad Le Centenaire à Pussay (sanitaire-social.com)



Ehpad du Petit Saint-Mars à Etampes (lesmaisonsderetraite.fr)



Ehpad Résidence Tournebride – Le Mérévillois (maison-retraite-selection.fr)

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour les personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

b. Un manque de structures d'hébergement médicalisées pour personnes handicapées notamment physiques

Offre à destination des personnes handicapées sur le territoire de la CAESE en 2018 Source : FINESS, 2018

MAS (Maison d'Accueil Spécialisée)

Description

Les MAS ont pour mission d'accueillir des adultes handicapés en situation de « grande dépendance », ayant besoin d'une aide humaine et technique permanente, proche et individualisée.

Les Maisons d'Accueil Spécialisées sont financées par l'Assurance Maladie sous la forme d'un prix de journée, sous réserve du paiement du forfait journalier par l'intéressé lui-même ou par le biais de sa couverture maladie universelle complémentaire.

Nombre d'établissement

2

Capacité d'accueil

100

Taux d'équipement

CAESE

1,8 places pour 1000 habitants

Essonne

0,5 places pour 1000 habitants

Comme sur le reste du territoire national, le **territoire de la CAESE est en manque de structures d'hébergement médicalisée pour personnes handicapées**. Toutefois, l'offre en Maisons d'Accueil Spécialisée (MAS) est relativement bonne sur l'Agglomération. La CAESE compte 2 MAS sur la ville d'Etampes : **le Mas de la Beauceraie et le Mas du Ponant** pouvant accueillir à elles deux, 100 personnes. Ceci correspond à une offre de 1,8 places pour 1000 habitants, ce qui est bien supérieur à l'offre départementale qui n'est que de 0,5 places pour 1000 habitants.

C. Des structures d'hébergement médicalisées pour les personnes dépendantes très bien implantées pour les personnes âgées mais insuffisantes pour les personnes handicapées

b. Un manque de structures d'hébergement médicalisées pour personnes handicapées notamment physiques

Offre à destination des personnes handicapées sur le territoire de la CAESE en 2018

| Foyer de vie | | |
|-------------------------------|---|---------------------------------|
| Description | Les Foyers de vie, parfois appelés Foyers occupationnels, mettent en œuvre des soutiens médico-sociaux destinés aux adultes handicapés qui disposent d'une certaine autonomie et qui ne relèvent pas d'une admission en Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) ou en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), mais qui ne sont pas aptes malgré tout à exercer un travail productif, même en milieu protégé (y compris en ESAT). | |
| Nombre d'établissement | 1 | |
| Capacité d'accueil | 19 | |
| Taux d'équipement | CAESE | 0,35 places pour 1000 habitants |
| | Essonne | 0,5 places pour 1000 habitants |

L'offre est moins importante en ce qui concerne les **foyers de vie**. Le territoire compte un établissement, la résidence La Pergola d'une capacité d'accueil de 19 places, soit 0,35 places pour 1000 habitants, contre 0,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Essonne

Enfin l'offre sur le territoire est principalement **turnée vers le handicap psychique, seule le Mas La Beaucerats est une structure polyhandicap.**

D. Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées et personnes handicapées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Le logement inclusif : une priorité du Conseil départemental

Le Conseil Départemental du 91 a fait du **développement du logement inclusif une priorité** pour le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. L'idée est de sortir d'une logique de *tout domicile* ou de *tout établissement* en proposant aux personnes âgées **des logements intermédiaires, de petite taille, adaptés, dans des résidences proposant des espaces de vie collective où des activités peuvent être organisées en communauté.**

Ces logements adaptés seront développés dans le cadre d'un appel à projet qui devrait être lancé prochainement par l'ARS. Les porteurs de projets pourront bénéficier d'aides financières du CNSA pour développer des résidences. Ces financements font suite au Décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif. Les aides mobilisables vont de 3000 euros à 8000 euros/habitant en fonction de l'intensité du projet de vie sociale.

Un diagnostic va également être réalisé d'ici la fin de l'année 2019 afin de faire un état des lieux de l'offre existante et d'identifier les zones insuffisamment pourvues en dispositifs innovants.

b. Un projet de rénovation des résidences autonomie sur le territoire de l'Essonne

Une démarche a également été lancée **visant à moderniser les résidences autonomie sur le territoire départemental.** La modernisation passe souvent par un agrandissement des logements des personnes âgées souvent trop petits pour permettre l'accueil des membres de la famille. Un comité de pilotage aura lieu le 14 novembre sur ce projet et des groupes de travail devraient en résulter. Le projet de modernisation devrait se déployer en 2020-2021.

c. Un projet d'habitat intergénérationnel sur Etampes

Un projet d'habitat intergénérationnel de 100 logements sociaux est en discussion et devrait voir le jour à Etampes dans les années à venir. L'opérateur reste à déterminer.

d. Un accueil de jour itinérant bientôt déployé dans le Sud de l'Essonne

Une expérimentation va démarrer en octobre/novembre d'accueil de jour itinérant pour les personnes âgées vivants à domicile afin de rompre avec l'isolement (environ 10 places). Les communes mettront à disposition des salles pour l'accueil de cette structure. L'accueil de jour itinérant tournera au moins sur 5 communes du Sud de l'Essonne

F. Les projets et orientations actuelles des politiques publiques en matière de logements des personnes âgées

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

e. Les dispositions du Schéma de l'autonomie 2018-2022

Garantir un meilleur accès au logement et maintien dans le logement

Le Schéma de l'autonomie souligne le **manque d'offre de logement adapté** ainsi que le **manque de lisibilité sur l'offre existante**. Il relève également le **coût important du maintien dans le logement**. Il pointe par ailleurs **la connaissance limitée des acteurs du logement des besoins des personnes âgées ou handicapées**.

→ Le Schéma préconise :

- Une amélioration du dispositif d'attribution de logements adaptés à travers une démarche partenariale
- Un soutien aux diagnostics pour améliorer le parc existant
- La mise en place d'appels à projets annuels afin de développer une offre de logements innovantes et abordables

Transformer l'offre médico-sociale à travers des services et des hébergements territorialisés et intégrés

Le Schéma invite à reconsidérer les modèles existants afin de **proposer une prise en charge qui évolue avec les besoins des personnes**. Ceci implique de **consolider la prise en charge à domicile** et de **favoriser les parcours sans ruptures, les logiques de passerelles et de plateforme afin d'assurer des prises en charge continues et adaptées**. Ces nouvelles pratiques professionnelles impliquent une **contractualisation renforcée entre les différents acteurs intervenant auprès de ces publics**.

→ Le Schéma préconise:

- Une restructuration du secteur de l'aide à domicile afin de mieux coordonner les interventions et consolider les services les plus fragiles.
- Une transformation de l'offre médico-sociale avec une meilleure prise en charge du handicap psychique et des dispositifs intégrant des compétences multiples mobilisables et proposant des offres intermédiaires.
- Une coordination renforcée des acteurs afin d'assurer une articulation fluide des interventions et une transmission efficace d'informations (notamment via des protocoles d'intervention communs).

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|--|
| OPPORTUNITE | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> • Une offre importante en structures médicalisées pour les personnes âgées • Une offre relativement bonne en structure d'hébergement pour les personnes souffrants de troubles psychiques | <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre de logements adaptés et/ou inclusifs trop faible sur le territoire • Une faible offre de petites typologies • Des personnes mal-informées sur les dispositifs de réhabilitation de logements privés |
| <ul style="list-style-type: none"> • Des services existants mais à restructurer afin de proposer une offre intégrée • Un politique départementale porteuse sur la question du logement inclusif | <ul style="list-style-type: none"> • Un vieillessement croissant de la population notamment dans les communes les plus rurales • Des phénomènes émergents comme le vieillissement des personnes handicapées, que les EHPAD ne peuvent pas prendre charge |

ENJEUX



Adapter en continu l'offre d'habitat pour personnes âgées et handicapées aux besoins croissants de ces publics



Développer l'offre à destination des personnes handicapées (**handicap physique** en particulier)



Renforcer l'accompagnement des ménages propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement, en prenant appui sur un **partenariat renforcé** entre les acteurs locaux



Encourager **les expérimentations**, type habitat inclusif, pour développer des offres alternatives, en complément du développement de l'offre de petites typologies



Réfléchir au développement d'une **offre service-logement plus intégrée**



2. Les étudiants et les jeunes

- A. Les étudiants**
- B. Les jeunes**
- C. Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F**

a. Une part de jeunes étudiants inférieure aux moyennes départementale et régionale

17,8% de la population a entre 15 et 29 ans au sein de la CAESE, soit moins qu'à l'échelle départementale où les jeunes adultes de 15 à 29 ans représentent **19,1% de la population**. Néanmoins, cette part des jeunes dans la population a sensiblement augmenté au sein de la CAESE entre 2013 et 2019 (+0,2 point), tandis qu'elle a diminué à l'échelle du département (-0,4 point).

Les étudiants représentent une part plus limitée de la population jeune qu'aux échelles départementale et régionale. Alors que **55,7% des 18-24 sont scolarisés à l'échelle de l'Essonne**, et **60,7 % à l'échelle de l'Île-de-France** seuls **44,3%** des jeunes sont étudiants au sein de la CAESE, soit 1 868 étudiants. 4,7 % des 25-29 ans sont également étudiants sur le territoire (152 étudiants) et 0,6 % des 30 ans et plus (194 personnes). 4,1 % de la population totale est donc étudiante du supérieur soit 2 174 personnes.

85 % des étudiants quittent le territoire pour réaliser leurs études du fait d'une offre limitée à l'échelle de la CAESE et concentrée sur Etampes. Ils partent ainsi étudier là où l'offre est plus importante : dans le Nord de l'Essonne, le reste de l'Île-de-France ou ailleurs sur le territoire national.

| | Ensemble | Population scolarisée | Part de la population scolarisée |
|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|
| 2 à 5 ans | 3 011 | 2 257 | 75% |
| 6 à 10 ans | 4 052 | 3 972 | 98% |
| 11 à 14 ans | 3 066 | 3 007 | 98,1% |
| 15 à 17 ans | 2 283 | 2 194 | 96,1% |
| 18 à 24 ans | 4 215 | 1 868 | 44,3% |
| 25 à 29 ans | 3 255 | 152 | 4,7% |
| 30 ans ou plus | 33 364 | 194 | 0,6 % |

Source : Insee, RP2019

b. Une offre en logement étudiant quasiment inexistante du fait d'une offre en formation supérieure limitée

Une offre de formation limitée à l'échelle de la CAESE... (Source : Atlas étudiant 2016-2017)

Le territoire de la CAESE, contrairement au reste de l'Essonne, dispose d'une offre en formation supérieure relativement faible et localisée uniquement sur Etampes. En 2017, le territoire comptait 352 étudiants répartis sur deux types de formation :

- **191 étudiants en Ecoles paramédicales et sociales** (L'Institut de Formation en Soins Infirmiers et Aides Soignants au sein de l'EPS Barthélémy Durand)
- **161 étudiants en Sections de technicien supérieur et assimilé** (3 formations au lycée Geoffroy Saint-Hilaire : BTS Electrotechnique, BTS SIO (Services Informatiques aux Organisations), BTS AGP : Assistant de Gestion PME-PMI)

... entraînant une offre faible en logements étudiants

Le très faible nombre d'étudiants explique également une offre en logements étudiants très limitée sur le territoire. En dehors **d'un foyer pour les étudiants infirmiers** comprenant 30 chambres meublées (195€/mois) et 18 appartements non meublés de type F2 (325 €/mois), la CAESE ne propose aucune autre offre de résidences.

Les résidences étudiantes privées et résidences CROUS (12) sont essentiellement concentrées sur le Nord de l'Essonne, zone rassemblant la plupart des formations supérieures (Plateau de Saclay, Evry, Palaiseau).

Foyer pour les étudiants infirmiers d'Etampes



c. Un équilibre territorial entre demande et offre

Les besoins en logements étudiants sont donc globalement bien satisfaits à l'échelle de la CAESE. Les quelques projets envisagés ont tous été abandonnés et selon les collectivités locales interrogées il n'existe pas de réelles potentialités de développement dans le domaine.

Toutefois, l'éventuel déversement des étudiants du Nord de l'Essonne sur le reste du territoire du fait d'une mauvaise adaptation de l'offre à l'augmentation du contingent d'étudiants doit rester un objet de vigilance. Un tel scénario pourrait nécessiter le développement d'une offre plus conséquente sur le territoire de la CAESE pour des étudiants en incapacité de se loger ailleurs. Néanmoins, il s'agira d'un besoin ponctuel et peu volumineux.

a. Rappels des éléments de diagnostic sur les jeunes actifs (18 – 29 ans)

Les jeunes en début de vie professionnelle ou en sortie d'études, de moins de 25-30 ans. Ce sont des petits ménages, **mobiles et dont les ressources sont limitées**. Ils sont en conséquence en recherche d'un logement en locatif ou en accession, **de petite taille**, proche des aménités de transport et offrant une **certaine souplesse**.

Les jeunes actifs (18-29 ans)

- ❑ Les 18-29 représentent 13 % de la population de la Communauté d'Agglomération.
- ❑ 72 % des 18-29 ans sont actifs, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas étudiants et donc susceptibles de travailler. Parmi les actifs : 70 % ont un emploi et 30 % sont au chômage.
- ❑ Parmi les actifs ayant un emploi âgés de 15 à 24 ans*, 16,6 % sont employés, 11,7% sont ouvriers et 8,5 % professions intermédiaires. Seuls 0,9 % des actifs de cette tranche d'âge sont cadres et professions intellectuelles supérieures.
- ❑ 20 % des moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté. C'est la tranche d'âge pour laquelle le taux de pauvreté est le plus élevé.

➔ **Une certaine précarité peut donc être observée chez les jeunes actifs (18-29 ans) avec une majorité de jeunes ne poursuivant pas d'études supérieures et un taux de chômage élevé.**

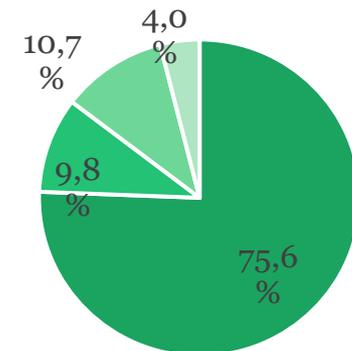
- ❑ 75,6 % des jeunes actifs (moins de 25 ans**) sont locataires du parc privé soit une large majorité de cette tranche d'âge.

➔ **Les jeunes ménages souvent dans des situations de précarité sont majoritairement locataires du parc privé. Les jeunes actifs font donc face à des enjeux de disponibilité de petites surfaces locatives et de potentiel dégradation du parc privé.**

* Les catégories socio-professionnelles par tranche d'âges de l'INSEE ne sont disponibles que pour les tranches d'âges 15-24, 25-54 ans, 55 ans et plus et ne permettent pas d'avoir une idée précise de la part de chaque CSP chez les 18-29 ans.

** Les données FILOCOM sur le type d'occupation par tranche d'âges n'est disponible que pour les tranches d'âges suivantes : moins de 25, 25-39, 40-59, 60-75, 75 ans et plus)

Statut d'occupation
des moins de 25
ans en 2015



- Locataire privé
- Locataire HLM
- Propriétaire occupant
- Autres

Source : Filocom, 2015

c. L'offre pour les jeunes actifs

Les jeunes actifs (18-29 ans)

Une faible offre en petits logements

Le territoire de la CAESE manque de petits logements à la fois à la location et à la vente. Le territoire se compose **majoritairement de grands logements**. 57% des logements comptent 4 pièces ou plus et 28% comptent 5 pièces ou plus. L'offre de petits logements est très concentrée sur la ville d'Etampes et le long de la N20.

Des jeunes exposés à un parc locatif privé ancien

Les jeunes actifs, très majoritairement locataires, sont fortement exposés au problème du vieillissement du bâti. En effet, 45% des logements locatifs privés ont été construits avant 1915 contre seulement 29% des propriétés occupantes et 30% pour l'ensemble du parc. Par ailleurs, 65% du parc locatif privé a été construit avant les premières réglementations thermiques (1974) contre 54% des propriétés occupantes et 58% de l'ensemble du parc. Ainsi, il apparait un risque de précarité énergétique forte pour les jeunes locataires privés du territoire, notamment ceux dont les propriétaires-bailleurs ne prévoient pas de réhabilitation.

Une faible mobilisation du parc social par les jeunes

La tension sur les demandes de logement social des moins de 30 ans est modérée oscillant entre 3 et 4 (pour une tension de 5 demandes pour une attribution à l'échelle de la CAESE). Le **parc social répond relativement bien à ces demandeurs**. Pourtant, seuls 10% des jeunes résident dans le parc social, alors même que leurs ressources sont plus faibles que pour le reste de la population. Ainsi, il existe potentiellement une sous-demande des jeunes sur le parc social. Cette tendance s'explique par les **besoins spécifiques des jeunes ménages, moins bien satisfaits par le parc social**. En particulier, les jeunes ménages sont souvent plus mobiles et recherchent une souplesse dans le changement de logement, alors que le parc social est très contraint par les réglementation d'attributions.

| FORCES | FAIBLESSES | ENJEUX |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire qui reste jeune et familial • Une offre en logements étudiants en adéquation avec les besoins du territoire | <ul style="list-style-type: none"> • Un manque de petites et moyennes typologies • Une faible offre locative privé • Un locatif ancien exposant fortement les jeunes à des problématiques d’habitat dégradé |  <p>Développer une offre permettant aux jeunes ménages de se maintenir sur le territoire voire les incitant à s’y installer</p> |
| OPPORTUNITE | MENACES |  <p>Développer une offre de petites typologies en locatif comme en accession, y compris dans le parc social</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Un projet Action Cœur de Ville qui pourrait permettre le développer d’une offre locative privée nouvelle | <ul style="list-style-type: none"> • Des jeunes ménages aux faibles ressources, s’accompagnant d’un risque de précarité énergétique |  <p>Encourager l’amélioration du parc locatif privé à travers un accompagnement renforcer des propriétaires bailleurs</p> |



3. Les personnes défavorisées

- A. Une offre relativement satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile**
- B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion**
- C. Un parc social remplissant son rôle d'insertion de façon mitigée**
- D. Une forte part de ménages précaires dans le parc privé**
- E. Les orientations du PDALHPD**
- F. Les objectifs du SRHH**
- G. Synthèse des enjeux sous forme de matrice M.O.F.F**

A. Une offre relativement satisfaisante en structure d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile

Accusé de réception en préfecture
09/12/2023 17:46:20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

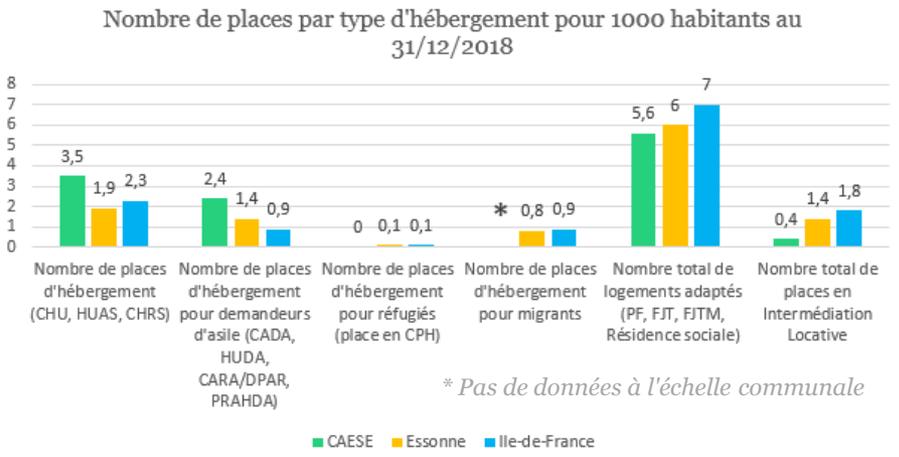
a. Un public du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) de l'Essonne dominé par les hommes isolés

Les personnes isolées représentent le principal contingent de ménages orientés par les services du SIAO (115 et pôle hébergement): ils constituent près de la moitié des ménages mis à l'abri (45%) ainsi que des ménages ayant instruit une demande d'insertion (52%). Ces personnes isolées sont majoritairement des hommes. Les familles représentent également une part importante des ménages accompagnés : 33 % familles monoparentales et 12 % des couples sans enfants. La situation résidentielle la plus fréquente des ménages est l'hébergement chez un tiers (familles, amis ou autres)

b. Une offre satisfaisante en structures d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile par rapport à l'offre départementale et régionale

La CAESE dispose sur son territoire d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) et d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), tout deux gérés par la Croix Rouge. Ces deux établissements disposent respectivement de 128 et 60 places, soit 3,5 places pour 1000 habitants à l'échelle de l'Agglomération. Il s'agit d'une offre supérieure à celle de l'Essonne (1,9 places pour 1000 habitants) et de l'Ile-de-France (2,3 places pour 1000 habitants).

Si l'offre est supérieure aux échelles de comparaison, elle reste toutefois bien inférieure aux besoins des personnes défavorisées. Selon le SIAO 91, dans un contexte de manque généralisé, il n'y a pas assez de places disponibles dans les structures d'accueil et d'hébergement, à ce jour, pour répondre à la demande des simples publics prioritaires (personnes logées à l'hôtel, personnes en structure d'hébergement, DALO, femmes victimes de violence). L'offre est par ailleurs inadaptée aux besoins de certains publics comme les personnes ayant des problèmes de santé, en situation de handicap ou pour les personnes âgées en situation de dépendance. L'accompagnement des publics non-francophones constitue également une difficulté.



| Dénomination | Missions | Public accueilli | Durée du séjour |
|---|--|---|--|
| CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) | Accompagnement destiné à aider les personnes et familles en détresse à retrouver leur autonomie personnelle et sociale | Personnes isolées ou familles connaissant de graves difficultés économiques et sociales | Durée déterminée et renouvelable. Un bilan est effectué tous les 6 mois |
| CHU (Centre d'Hébergement d'Urgence) | Hébergement temporaire des personnes ou familles sans abri | Toute personne sans domicile fixe | Le séjour peut durer aussi longtemps qu'une solution durable n'est pas trouvée |

A. Une offre relativement satisfaisante en structure d'hébergement d'urgence et d'hébergement des demandeurs d'asile

Le territoire compte également **un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile géré par le bailleur Adoma**. Le centre dispose d'une capacité d'accueil de **130 places**, soit **2,4 places pour 1000 habitants**. Là encore l'offre est supérieure à l'offre départementale (1,4 pour 1000 habitants) et régionale (0,9). Cette offre s'apprête toutefois à être fragilisée puisque le bailleur Adoma prévoit une démolition de ce centre, jugé trop ancien. La reconstitution du centre devrait se faire sur un autre site mais la localisation du nouveau centre n'est pas encore arrêtée. Un suivi particulier de la recomposition de l'offre apparaît nécessaire.

Il est toutefois à noter que **la plupart des communes rurales ne disposent pas d'au moins un logement d'urgence pour mettre à l'abri les familles faisant face à un accident de la vie** (incendie, inondation par exemple). Une **offre mutualisée** entre les différentes communes peut-être une piste à développer.

c. La nécessité d'une offre en hébergement d'urgence à proximité des transports et des bassins d'emplois

Le SIAO souligne l'enjeu que représente **l'accès aux transports en commun et la proximité des bassins d'emplois** pour les personnes défavorisées. L'offre est essentiellement concentrée sur Etampes afin de permettre une insertion facilitée de ces publics. En dehors de la commune centre, le développement d'une offre à destination de ces ménages doit donc s'accompagner d'une réflexion sur la mobilité et l'offre de services d'accompagnement.

B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion

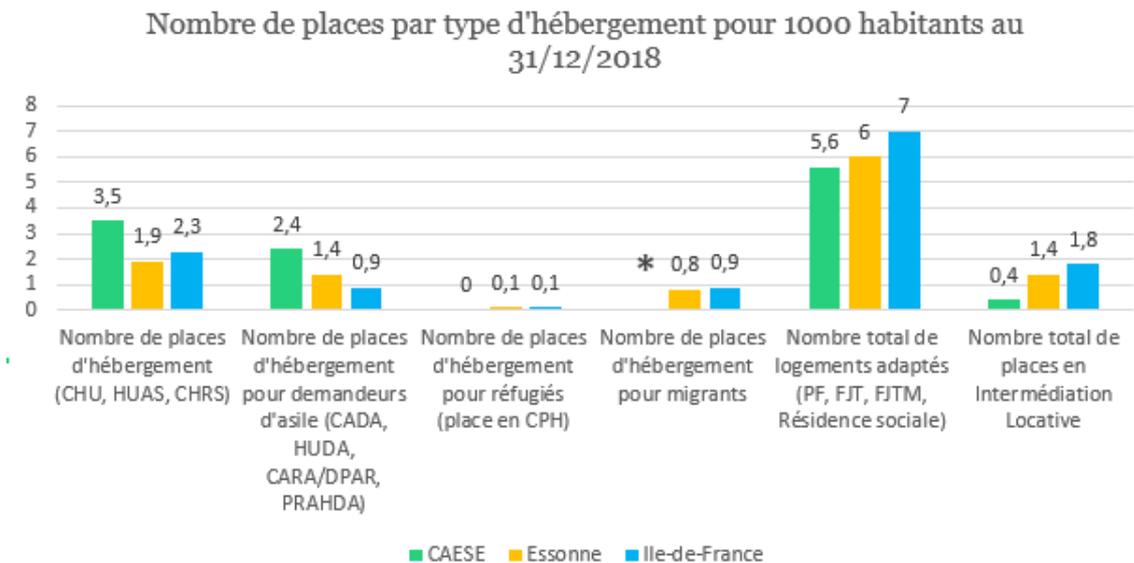
a. Une offre existante mais limitée en logements adaptés

L'offre est limitée en termes de logements adaptés comparée aux moyennes départementales et régionales.

241 places en Foyer de Travailleurs Migrants (FTS) réparties dans deux foyers (Adoma, Coalia) et **58 places en Maisons-relais/Résidence Accueil réparties sur deux structures d'hébergement (SNL à Étampes, ALVE à Pussay)** constituent l'offre adaptée.

Le territoire ne compte **aucune résidence sociale**, ni de Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) alors que le nombre de jeunes actifs en situation de précarité est important.

5,6 places en logements adaptés sont ainsi disponibles pour 1000 habitants à l'échelle de la CAESE contre 6 pour l'Essonne et 7 pour la Région Ile-de-France.



* Pas de données à l'échelle communale

B. Un manque d'offre en logements temporaires et logements d'insertion

b. Une offre en intermédiation locative et logements temporaires également faibles

L'intermédiation locative est également faiblement pratiquée sur le territoire et uniquement via Solibail. Seulement 6 logements sont actuellement en intermédiation locative sur le territoire. Ce mode d'hébergement pourrait être plus développé sur le territoire, **d'autant que ces logements sont comptabilisés au titre de la loi SRU**, représentant une opportunité pour les communes concernées.

Selon le SIAO, le nombre **d'Aide au Logement Temporaire**, notamment disponibles au sein de la **résidence SNL à Etampes**, a également diminué ces dernières années.

Le dispositif **d'Aide au Logement temporaire (ALT)** a pour mission l'accueil à titre temporaire des personnes sans logement et particulièrement celles qui ne peuvent avoir accès à un logement autonome. Cette possibilité d'hébergement temporaire est destinée aux personnes se retrouvant dans une situation précaire ou nécessitant une prise en charge et un accompagnement social afin de permettre l'amélioration de leur situation.

Par ailleurs, en plus de la diminution du nombre de places, **des critères d'attribution de plus en plus exigeants ont été appliqués limitant la vocation sociale première de l'ALT** (demande d'un CDI alors que plutôt des logements destinés à des personnes en grande précarité, souvent dépendantes des aides sociales).

C. Un parc social remplissant son rôle d'intermédiaire de façon mitigée

Accusé de réception en préfecture
091-200017946-20230327-CA-DE-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Un passage plus garanti de l'hébergement temporaire en structure au logement social au sein de la CAESE qu'aux échelles départementale et régionale

En 2017, les demandeurs logés en structure (Centre enfant famille, Résidence hôtelière à vocation sociale, Résidence sociale et foyer de vie, autres structures d'hébergement) représentent à l'échelle de la CAESE une part moindre du contingent total de demandeurs (9,3%) qu'aux échelles départementale (12,5 %) et régionale (9,8%) du fait d'un nombre de structure limité sur le territoire.

A l'échelle de la CAESE, **une certaine priorité est toutefois donnée à ces publics dans le traitement de la demande** puisque la part que représentent les ménages logés en structure dans le contingent de demandeur (9,3%) est moindre que celle que ces ménages représentent dans le contingent des attributaires (11,9%). L'écart est toutefois moins important qu'à l'échelle régionale où les demandeurs logés en structure représentent 9,8 % des demandes pour 13,9% des attributions.

La tension de la demande pour les demandeurs logés en structure est inférieure à la tension moyenne de la demande sur le territoire. La tension de la demande est de :

- **3,8 demandes pour 1** attribution pour les personnes logées en structure
- **4,8 demandes pour 1** attribution en général.

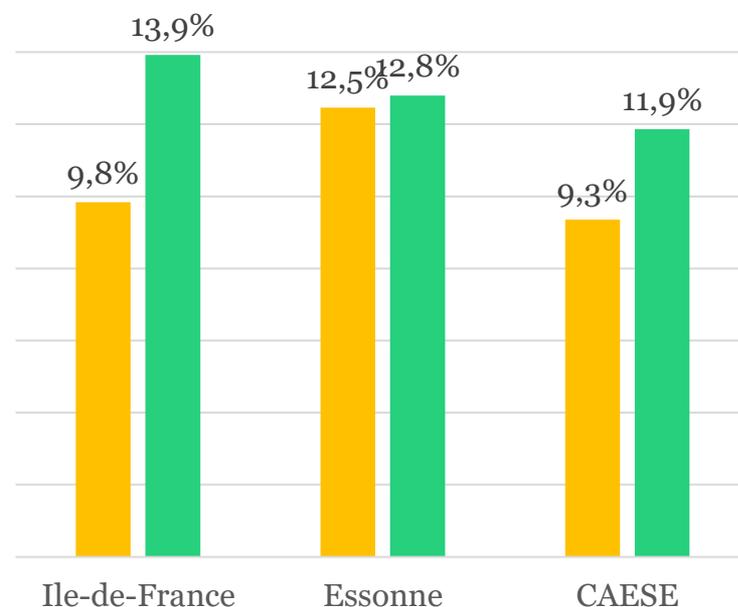
Ceci est notamment explicable par le fait que ces ménages sont souvent reconnus comme prioritaires

Cette tension **est également inférieure à celle observée aux autres échelles de comparaison.** La tension de la demande pour les demandeurs logés en structures est de :

- **5,2 demandes pour 1** attribution en Essonne
- **6,2 demandes pour 1** attribution en Ile-de-France

Part des demandeurs et des attributaires logés en structure au moment de la demande (en 2017)

Source : SNE, 2017

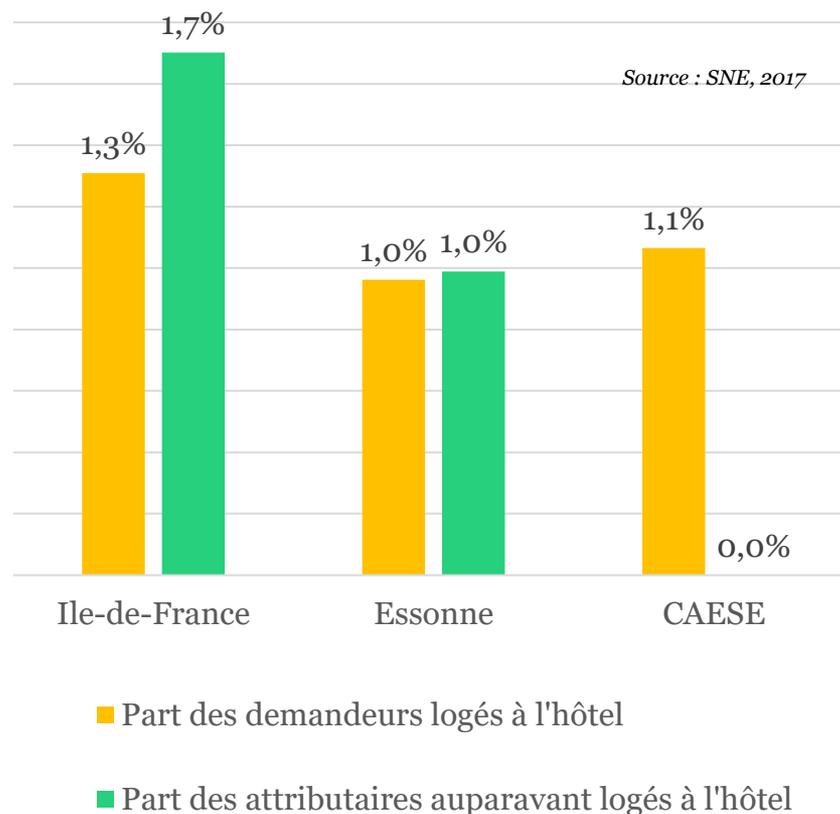


- Part des demandeurs logés en structure (Centre enfant famille, RHVS, RS foyer de vie, structure d'hébergement)
- Part des attributaires auparavant logés en structure (Centre enfant famille, RHVS, RS foyer de vie, structure d'hébergement)

C. Un parc social remplissant son rôle d'intermédiaire de façon mitigée

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de rétrotransmission : 30/03/2023
Date de réception en préfecture : 30/03/2023

Part des demandeurs et des attributaires logés à l'hôtel au moment de la demande (en 2017)



En 2017, seuls 9 demandeurs sont logés à l'hôtel (hôtel social et autre). Aucun de ces 9 demandeurs ne s'est vu octroyé de logement sur le territoire. Ceci peut s'expliquer par une mauvaise orientation ou un manque de dispositif sur le territoire pour accompagner la demande de ce type de public, très peu présent.

Le passage de l'hébergement au logement social se fait donc de façon correcte sur le territoire de la CAESE. Le parc social peut jouer le rôle de tremplin vers le logement autonome. Néanmoins, l'offre de logement de transition reste au global limitée.

C. Un parc social remplissant son rôle d'insertion de façon mitigée

b. Un faible taux d'attribution de logements sociaux aux publics prioritaires y compris DALO sur le territoire de la CAESE

Le PDALHP reconnaît comme public prioritaire les personnes éligibles au Droit au logement opposable :

« Le PDALHPD, en accord avec le cadre législatif en vigueur, rappelle l'importance de travailler, de concert, à des solutions de logement pour les ménages dont la demande de logement est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit au logement opposable » (p.2)

Le Droit au Logement Opposable (DALO) :

Les publics DALO remplissent les 3 conditions suivantes :

- Être français ou disposer d'un droit ou d'un titre de séjour en cours de validité ;
- ne pas pouvoir vous loger par vos propres moyens dans un logement décent et indépendant ;
- et répondre aux conditions de ressources imposées pour un logement social.

Et doivent se trouver dans les situations suivantes :

- sans domicile ;
- ou demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (36 mois en Essonne) sans avoir reçu de proposition adaptée à vos besoins et capacités ;
- ou menacé d'expulsion sans relogement ;
- ou hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) plus de 6 mois consécutifs (ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois) ;
- ou logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance) ;
- ou logé dans un logement indécent ou suroccupé dès lors que vous avez à votre charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou si vous présentez vous-même un handicap

C. Un parc social remplissant son rôle d'habitat à loyer mitigé

Accusé de réception en préfecture
 091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
 Date de rétrotransmission : 30/03/2023
 Date de réception préfecture : 30/03/2023

Les attributions de logements sociaux au profit des ménages prioritaires, dont DALO représentent une part plus faible des attributions totales sur la CAESE que sur les échelles de comparaison. 25,3 % des logements sociaux ont été attribués aux ménages prioritaires y compris DALO en 2017 au sein de l'Agglomération, contre 31 % à l'échelle de l'Essonne, et 25,9 % à celle de l'Ile-de-France.

Par ailleurs, **la satisfaction de la demande est faible pour les ménages DALO sur le territoire.** En effet, seuls 7,9 % attributions de 2017 ont été au profit des demandeurs DALO contre 13,1% à l'échelle de l'Essonne et 16,9 % à celle de l'Ile-de-France. Il semble nécessaire de proposer une offre adaptée à ces publics sur le territoire et d'interroger le processus d'attribution. **Le travail en cours de la CIL sur la base de la CIA devra permettre d'améliorer la réponse du territoire aux ménages prioritaires en mobilisant de manière optimisée les contingents, en renforçant la labellisation et en développant une offre adaptée.**

| | Part d'attribution aux ménages prioritaires, y compris DALO, en 2017 (nombre attributions à des ménages prioritaires sur le nombre total d'attributions) | Taux d'attribution aux ménages DALO en 2017 |
|----------------|---|--|
| CAESE | 25,3% | 7,9% |
| Essonne | 31,0% | 13,1% |
| IDF | 25,9% | 16,9% |

Source : SNE croisé Syplu au 3 janvier 2018, et traitement DRIHL

D. Une forte part de ménages précaires dans le parc privé

a. Une part de la population précaire importante....

81% des ménages ont des revenus inférieurs au plafond du PLS. Ainsi, plus des **trois quart de la population est éligible au parc social**, tous types de financement confondus (PLAI, PLUS, PLS). A l'échelle de l'Essonne, ils sont 72%. De même, les ménages éligibles au parc PLAI (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS), représentent une part plus importante de la population qu'en Essonne. 29% des ménages sont éligibles au PLAI sur la CAESE contre 25% à l'échelle départementale.

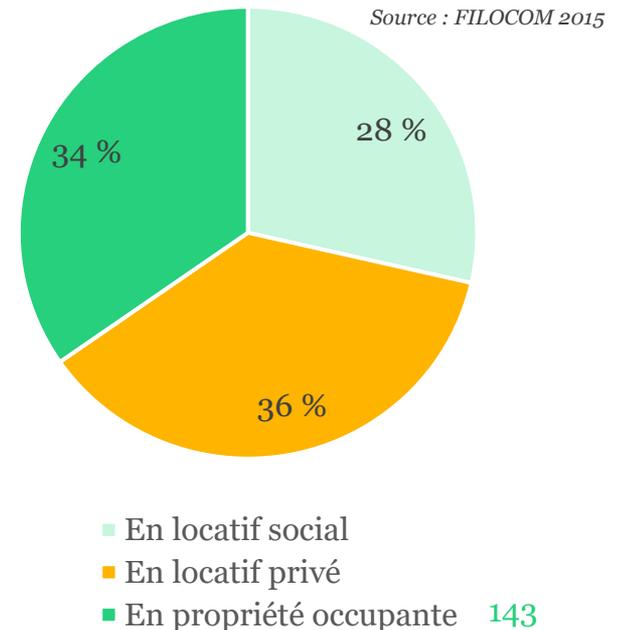
En effet, à l'échelle de la CAESE, le niveau de revenu moyen est relativement faible mais cache d'importantes disparités entre les communes. En 2015, le revenu médian est de 21 270 €/an/unité de consommation (UC), soit un revenu inférieur au revenu médian de l'Essonne et de l'Ile-de-France. En 2016, le taux de pauvreté est de 12,4%, soit plus que le taux de pauvreté à l'échelle départementale (10,5%) mais moins que le taux francilien de 13%. **A l'échelle communale, les écarts sont très importants avec un minimum pour Etampes dont le revenu médian est de 18 409 €/an/UC contre 27 888 €/an/UC à Puiset-le-Marais.**

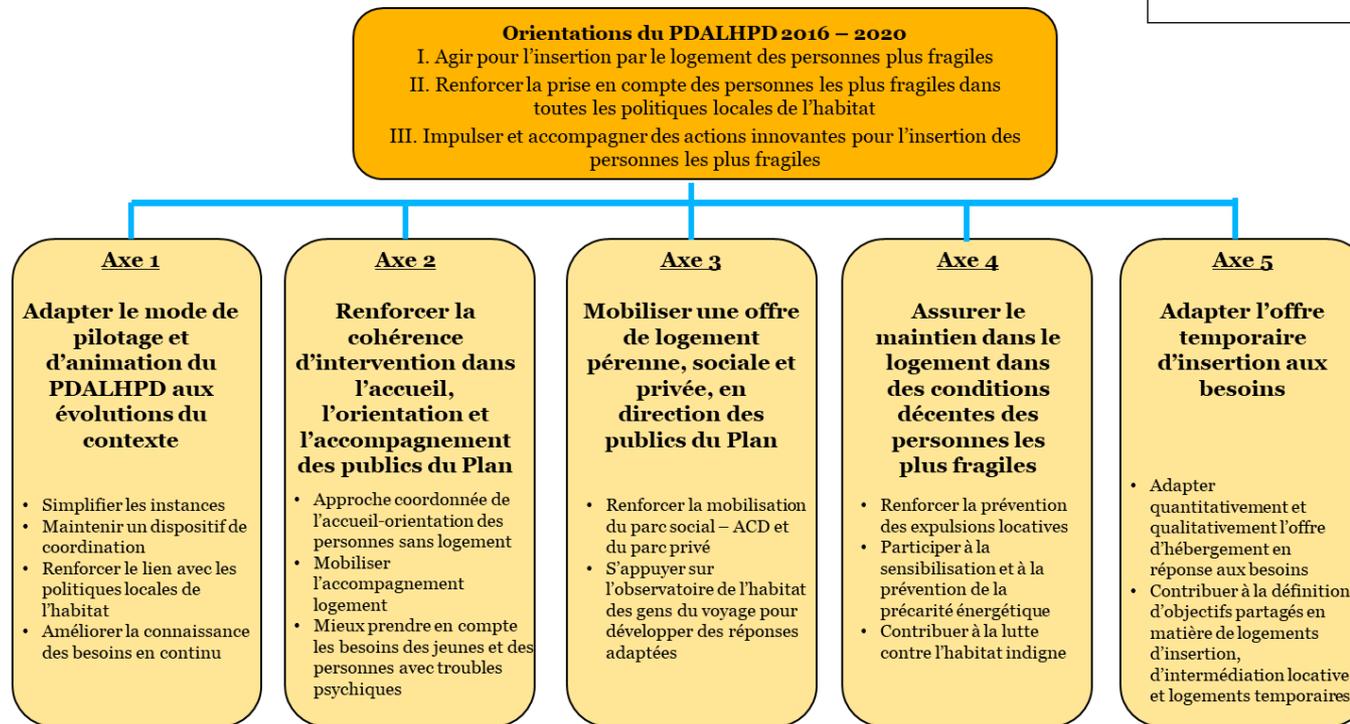
b. ...Résidant majoritairement dans le parc privé

La majorité des ménages précaires se concentrent dans le parc privé. En effet, les ménages éligibles au parc PLAI **sont en majorité locataires dans le parc privé (36%)** ou **propriétaires occupants (34%)**. La quasi-totalité (89%) des locataires privés sont éligibles au parc social et un peu moins de la moitié (43%) sont éligibles au logement PLAI. Il s'agit d'un point de vigilance puisque ces situations peuvent être propice au développement des marchands de sommeil et d'un parc social de fait. Les communes remontent d'ailleurs certains cas ponctuels. Ainsi, le développement de l'offre sociale pourrait représenter une opportunité.

Par ailleurs, sur 8 communes du territoire dont 2 des plus peuplées (Etampes, Pussay, Angerville, Chalou-Moulineux, Mérobert, Authon-la-Plaine, Saint-Hilaire), 20% à 60 % des propriétaires vivent en dessous du seuil de pauvreté. Ainsi, en complément du développement du parc social, il existe donc **un fort enjeu de soutien à l'entretien des logements pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs** afin de garantir un logement décent même aux plus précaires dans le parc privé.

Type d'occupation des personnes éligibles au PLAI





F. Les objectifs du SRHH

Le SRHH fixe des objectifs de production de places d’hébergement et de logements adaptés basés sur l’écart au ratio régional. Ainsi, les territoire affichant un taux inférieur à 5,83 places pour 1 000 habitants en matière d’hébergement ou de pension de famille et/ou un taux inférieur à 13,95 place pour 1 000 habitants en matière d’hébergement, de logements adaptés ou d’intermédiation locative, se voient fixer un objectif de rattrapage.

Compte-tenu de l’offre du territoire, **la CAESE affiche des taux supérieurs aux ratios objectifs régionaux** (5,9 places pour 1 000 habitants en hébergement et 15 places pour 1 000 habitants en hébergement et logements adaptés selon le SRHH). **Ainsi, le territoire ne dispose d’aucun objectif de rattrapage sur cette thématique.**

En dépit du manque d’objectifs réglementaires, **certains segments de l’offre pourraient être développés notamment sur l’offre transitoire entre hébergement et logement autonome.**

| FORCES | FAIBLESSES | ENJEUX | |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire relativement bien doté en structure d'hébergement d'urgence et des demandeurs d'asile • Un traitement relativement bon des demandeurs logés en structure • Un réseau de partenaires structuré | <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire économiquement fragile • Un manque de logements temporaires et d'insertion • Une faible satisfaction de la demande des publics DALO • Un parc privé jouant de fait le rôle de parc social |  <p>Maintenir une offre en hébergement adaptée dans un contexte de hausse généralisée de la précarité</p> |  <p>Développer l'offre de logements sociaux, pour d'une part permettre une transition entre hébergement et logements et d'autre part répondre aux besoins des ménages prioritaires</p> |
| OPPORTUNITE | MENACES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Le développement de l'intermédiation locative sur le parc privé vacant • Les travaux de la CIL | <ul style="list-style-type: none"> • Un nombre de demandeurs toujours croissants augmentant la pression sur les structures existantes, dans un contexte de manque généralisé d'offre • Un parc privé très sollicité par des ménages précaires avec des capacités faibles de maintien du bâti |  <p>Garantir le bon état du bâti dans le parc privé, jouant un rôle de parc social de fait</p> |  <p>Favoriser le développement de l'intermédiation locative et de l'offre de transition</p> |
| | |  <p>Concourir aux objectifs de la CIA</p> | |



3. Les gens du voyage

- A. La CAESE, une zone de passage pour les Gens du Voyage**
- B. Les dispositions du Schéma directeur d'Accueil des gens du voyage**
- C. Synthèse des enjeux**

A. La CAESE, une zone de passage pour les Gens du Voyage

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

On comptabilise **2 600 caravanes sur le territoire départemental dont 1 800 (sur des terrains privés ou publics)** considérées comme sédentaires. Les travaux de l'Observatoire de l'habitat des Gens du voyage entre 2012 et 2014 ont mis en évidence **880 terrains répartis sur 53 communes**.

Le Sud de l'Essonne ne constitue qu'une **zone de passage pour les Gens du Voyage** qui ne s'arrêtent que peu sur le territoire.

La **CAESE dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage**. Cette aire a une capacité d'accueil de 20 caravanes, soit une dizaine de familles, bien équipé et encadré. L'aire située **le long de la RN191** se compose de 10 blocs sanitaires (douche, toilette...) dont un pour les personnes à mobilité réduite, des espaces pour l'entretien du linge, une colonne enterrée d'une capacité de 5 m³ pour les déchets. Le site est sécurisé, la CAESE en a délégué la gestion à un syndicat. Les personnes s'installant que l'aire s'acquittent d'un droit d'entrée et d'une caution de 150 euros à l'arrivée, puis du règlement de la consommation d'énergie.



Aire d'accueil des gens du voyage de la CAESE le long de la RN191 à Etampes

B. Les dispositions du Schéma directeur d'Accueil des gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours de révision. La CAESE remplit les obligations du précédent SDAGV et le nouveau ne prévoit pas de nouvelles obligations en matière d'aires d'accueil. La CAESE n'est pas non plus concernée par la production d'une aire de grand passage. Le territoire n'a pas d'obligations en matière de terrains familiaux.

Toutefois, une réflexion pour accompagner les familles sédentarisées pourra être entamée dans le cadre du PLH. Toutefois, les entretiens, ne révèlent pas de besoins spécifiques à ce stade.

C. Synthèse des enjeux

ENJEUX



Maintenir une offre adaptée à la demande d'accueil des gens du voyage



Assurer la bonne gestion de l'aire d'accueil d'Etampes



Etudier les besoins des familles sédentarisées ou souhaitant se sédentariser, pour développer l'offre adéquate*

** Les logements adaptés sont comptabilisés dans le volume de logements sociaux pour l'atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU*

V. Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels





1. La construction neuve

- A. Le développement de l'offre de logements**
- B. Une concentration de la production**

A. Le développement de l'offre de logements

a. Une dynamique de production en augmentation mais une production restant modérée

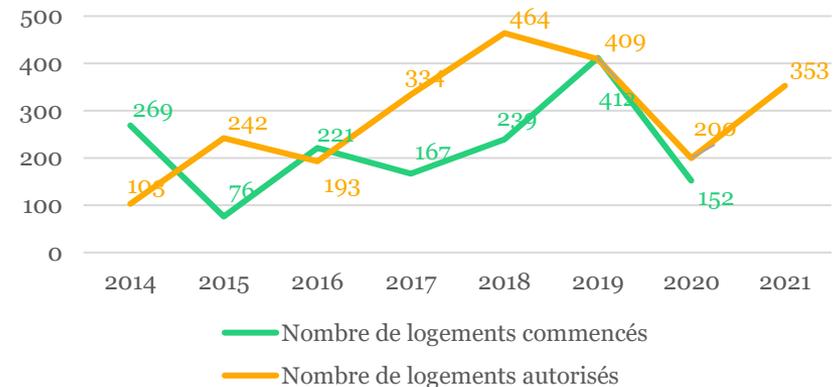
1 536 logements ont été commencés entre 2014 et 2020 sur le territoire de l'agglomération, soit 219 logements par an en moyenne, soit moins que les objectifs du SRHH (240). On constate toutefois une légère évolution positive puisque le nombre moyen de logements commencés était plutôt de 215 logements sur la période précédente 2008-2014.

Toutefois, l'évaluation de l'atteinte des objectifs se basera sur les logements autorisés. Sur la période 2014-2021, 2 298 logements ont été autorisés soit 287 logements par an en moyenne. A cet égard, l'objectif est donc atteint avec un nombre important de logements autorisés sur les années 2018 (464), 2019 (409) et 2021 (353).

Cet écart s'explique par la différence entre logements autorisés et commencés au titre de Sitadel En effet, une autorisation n'équivaut pas immédiatement à la création d'un nouveau logement. Il existe de décalage temporel entre l'autorisation et le début du chantier. De plus, certaines autorisations n'aboutissent finalement à aucune production réelle (projet abandonné, reporté, etc.)

Il peut globalement être constaté depuis 2018, **une hausse de la production sur le territoire** (aussi bien en termes de logements commencés et autorisés). Une baisse importante de la mise en travaux et des autorisations est constatée en 2020 du fait de la crise sanitaire mais une reprise est notée en matière d'autorisation en 2021.

Nombre de logements commencés et autorisés au sein du territoire de l'Etampois Sud Essonne entre 2014 et 2021 (Sit@del)

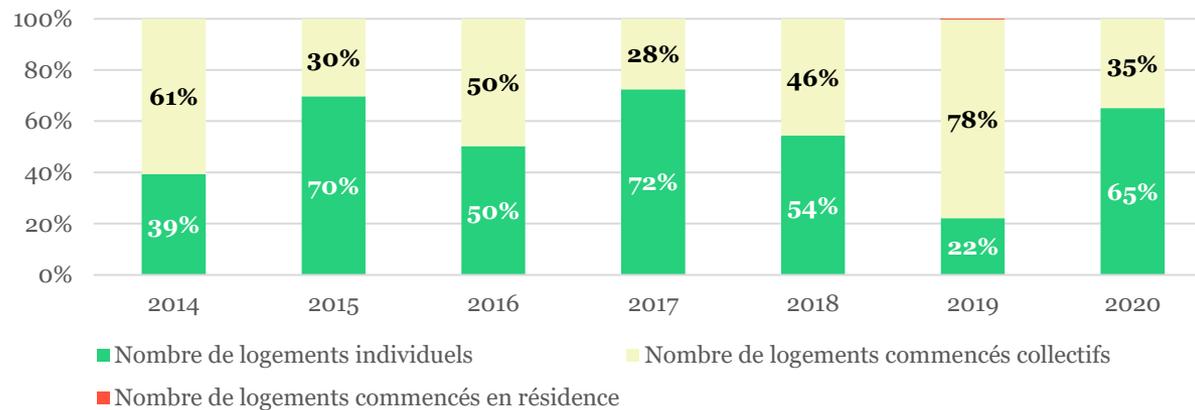


A. Le développement de l'offre de logements

b. Une répartition variable entre logements collectifs et individuels

Entre 2014 et 2020, la nature des logements commencés a beaucoup fluctué : en 2017, les logements individuels représentaient 72 % des logements commencés contre 22 % en 2019. En moyenne, la production est légèrement dominée par la production de logements collectifs puisque cette forme urbaine représentent 54 % des logements commencés entre 2014 et 2020. Au regard des enjeux de la loi Climat et Résilience, une attention forte devra être portée au développement de l'offre en habitat individuel. Entre 2014 et 2020, seule 23 % de la production de pavillon s'est faite en individuel groupé présentant un niveau de densité plus important que l'individuel pur. Le développement de mode d'habitat intermédiaire sera à renforcer au sein de la collectivité dans les prochaines années.

Part des logements individuels, collectifs et en résidence dans la production (Sit@del)



c. Un indice de construction en hausse

Entre 2013 et 2019, l'indice de construction connaît une hausse modérée. En 2013, 7 logements étaient construits pour 1 000 habitant contre 7,5 en 2019. 2013 constitue toutefois une année de pic sur la période 2010-2016 – on constate globalement une intensification de la production au regard de l'évolution de la population (en 2011, 3 logements étaient construits pour 1 000 habitants et 3,7 logements en 2015).

Entre 2014 et 2020, 1 157 logements ont été commencés au sein de la ville d'Etampes soit 75 % des logements commencés sur l'ensemble du territoire. On note une concentration qui s'accroît de la production au sein de la ville-centre puisque que sur la période 2007-2016, 57 % des logements commencés l'avaient été au sein de la commune d'Etampes, 11 % à Angerville (contre 6 % sur la récente période) et 6,3 % à Pussay (contre 5 % sur la récente période). La commune-centre concentre ainsi **la dynamique de production et l'intérêt des opérateurs**. C'est en effet la commune qui offre le plus d'aménités et de transports expliquant la demande plus forte et donc un besoin de production plus important.

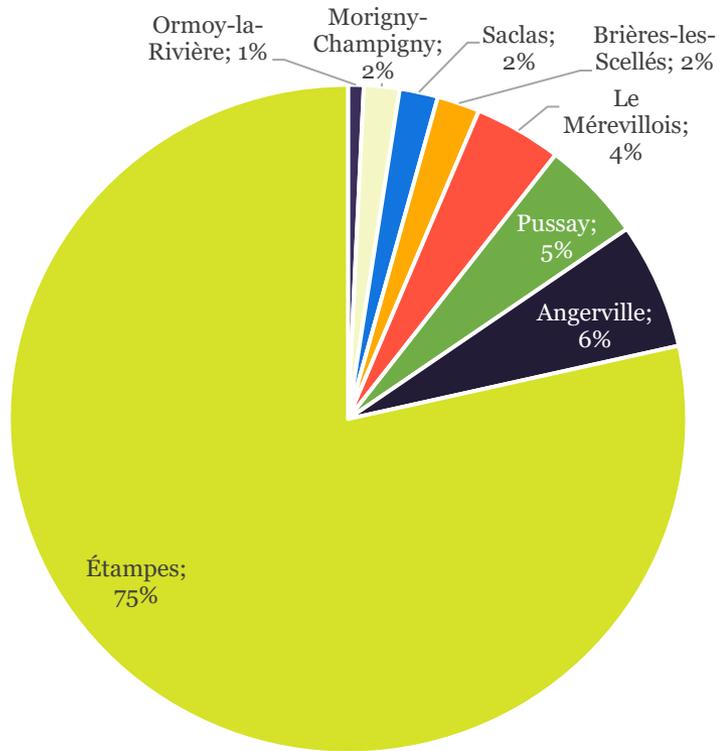
Sur 37 communes, 7 n'ont connu aucune construction neuve entre 2014 et 2020 : Arrancourt, Authon-la-Plaine, Bois-Herpin, Fontaine-la-Rivière, La Forêt Sainte-Croix, Saint-Cyr-la-Rivière et Congerville-Thionville. **Ce sont des communes au profil plus rural et aux capacités foncières plus limitées**. Sur la période 2007-2016, 17 communes n'avaient connues aucun projet, on note donc un certain regain de la production.

On note que pour les logements autorisés, la production est légèrement moins concentrée sur Etampes (69 %) et donc davantage située en-dehors.

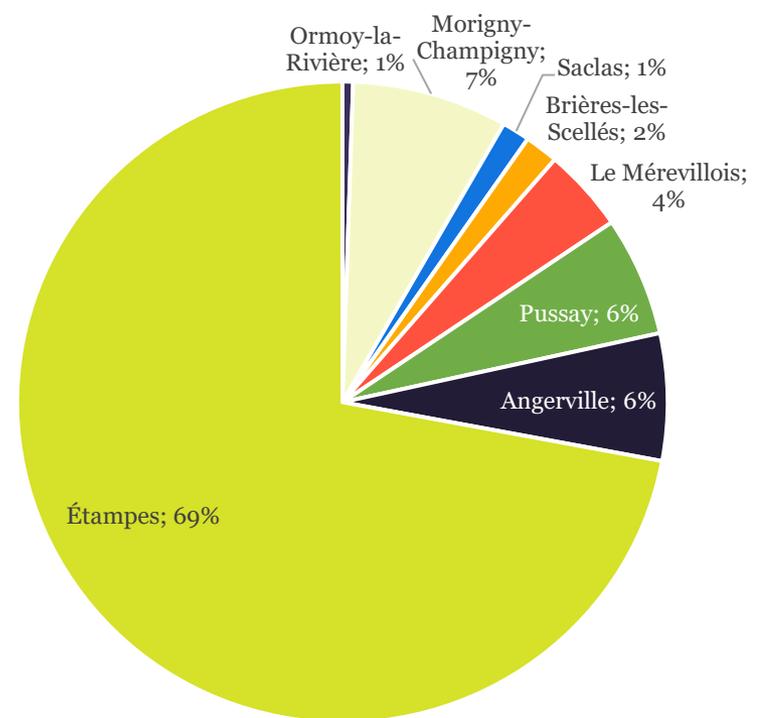


Accusé de réception en préfecture
09/12/2020 17:46:20 20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Répartition des logements commencés entre 2014 et 2020 (Sit@del)



Répartition des logements autorisés entre 2014 et 2020 (Sit@del)





2. Les marchés immobiliers

- A. Le marché immobilier**
- B. Analyse des données Demande de Valeurs Foncières (DVF) : Précautions méthodologiques**
- C. Analyse des transactions immobilières**
- D. Matrice MOFFE : Marché immobilier**

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

a. Un territoire à l'interface entre la Province et l'Île-de-France

Bien que relativement éloignée de la capitale, la **CAESE dispose d'atouts paysagers et d'une desserte en transport**, notamment via la gare RER C d'Etampes. Ces atouts permettent au territoire de **rayonner sur le Sud de l'Essonne** et d'être attractif pour les ménages travaillant sur l'ensemble du département.

Parmi les attraits du territoire, les **espaces naturels vastes et préservés comme le domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière** peuvent être mentionnés. De plus, le territoire dispose également de **plusieurs circuits de randonnée dont plusieurs GR, PR et le Chemin de Compostelle** traversant les forêts, cressonnières et châteaux du territoire.



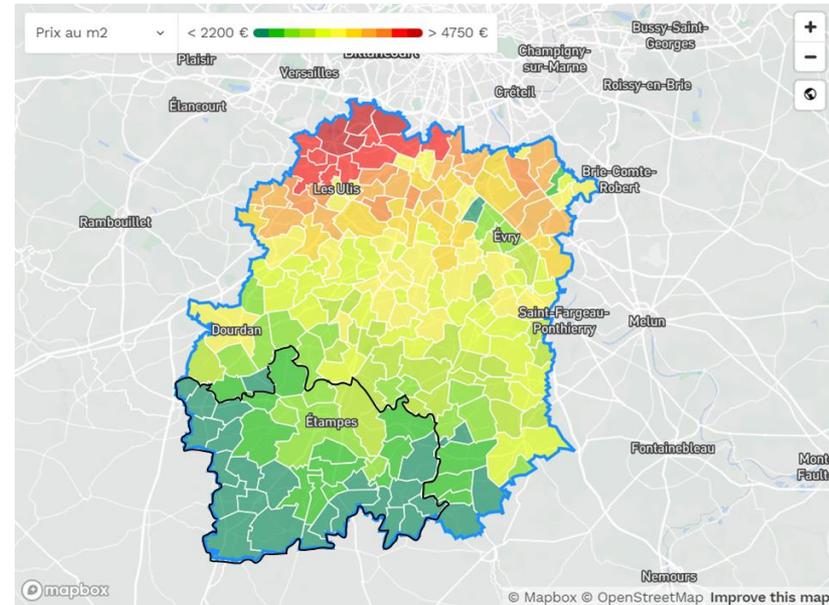
Par ailleurs, l'ensemble du territoire dispose d'un **important caractère patrimonial**. En particulier, le Pays de l'Etampois – Sud Essonne est le seul territoire labellisé Pays d'Arts et d'Histoire du département. Ce label attribué par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) vise à mettre en avant les communes et territoires attachés à la valorisation et à l'animation de leur patrimoine et architecture. **Parmi les sites remarquables du territoire peuvent être cités la Ville Royale d'Etampes et le château de Méréville.**

Enfin, l'agglomération dispose d'une programmation culturelle importante notamment au théâtre intercommunal d'Etampes, qui abrite chaque année le festival m'IMPROvise, associant Jazz et improvisation, sous la direction artistique d'Ibrahim Maalouf, originaire de la commune.

b. A l'échelle de l'Ile-de-France, un marché accessible...

La carte ci-contre est éditée par le site meilleursagents.com. Leur carte référence par commune la gamme de prix de l'ensemble des transactions. Ce site animé par des professionnels a pour objectifs de **mettre à disposition des professionnels de l'immobilier, une base de données fiables**. Considéré comme le simulateur le plus fiable du marché, la plateforme a revu sa méthodologie en 2017 afin d'affiner et de fiabiliser encore leur méthode. **Les analyses s'appuient sur l'agrégation et le traitement croisé d'une multitude de base à l'échelle de la commune mais également de certains quartiers.**

Sur la CAESE, le prix au m² des transactions immobilières est **inférieur à celui du département de l'Essonne**. Seules les communes de **Morigny-Champigny, Bouville et Chatignonville affichent des prix plus élevés tout en restant dans la moyenne basse du département**. Les prix ont toutefois augmenté sur le territoire, l'échelle de prix au sein de l'Essonne étant passée de **2 100 à 4 100 € à 2 200 à 4 750 €**.

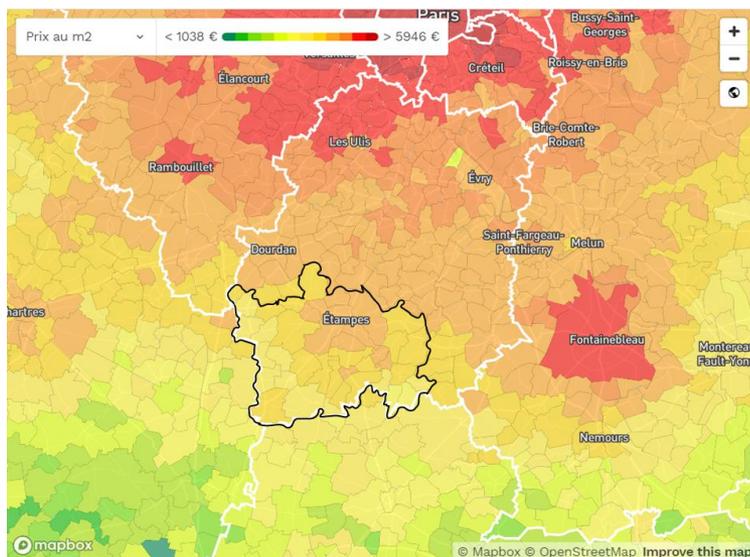


Ces niveaux de prix s'expliquent pour une part importante par l'éloignement à la capitale. En effet, le territoire est situé au Sud de l'Essonne à proximité du Centre Val-de-Loire, et bénéficie donc moins du rayonnement de la capitale. De plus cette éloignement est renforcé par une offre de transport et de commerces limitée.

c. ...mais une difficulté pour les primo-accédants

De manière archétypale, les primo-accédants sont de jeunes couples ou familles avec un ou deux enfants qui évoluent dans leur parcours résidentiel en **délaissant le statut locatif pour l'accession**. Ils sont également en recherche de **biens intermédiaires en terme de taille (T3 ou T4)**, pour répondre à l'augmentation de la taille de la famille. Ils ont des ressources plus confortables que les jeunes actifs mais elles restent modérées.

A l'échelle de la CAESE, bien que les prix soient modérés, les entretiens révèlent que la **primo-accession représente un enjeu**. Le manque de petits logements ou de logements de taille moyenne impacte les ménages souhaitant devenir propriétaires. En effet, les trop grandes typologies augmentent, de fait, le prix des biens immobiliers. *A titre d'exemple, un jeune couple avec un enfant pourraient souhaiter acquérir un T3 de 70m², mais l'offre étant trop faible, ils doivent se reporter sur des biens plus grands et donc plus chers au total.*



c. Un marché locatif de Grande Couronne

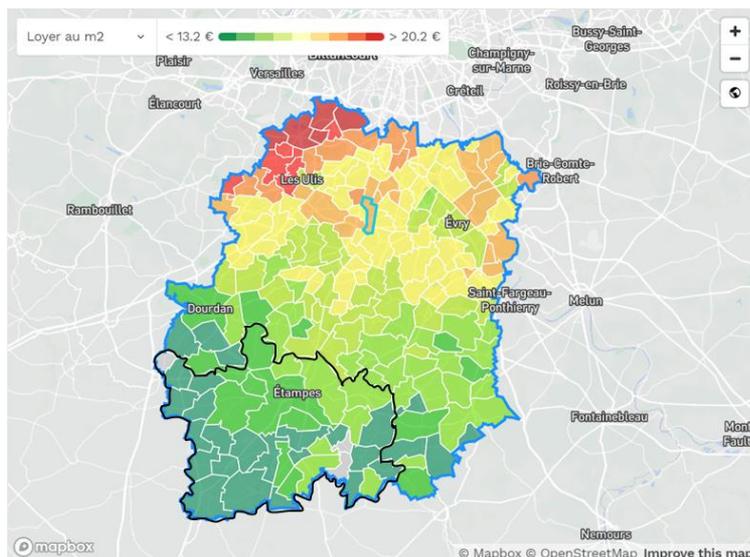
Les loyers de la CAESE sont ceux d'une Communauté d'Agglomération de Grande Couronne. Les prix au m² sont plus bas qu'à Paris et que dans les départements de Petite Couronne mais plus élevés que dans les départements de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

Selon la base Clameur, **le loyer est en moyenne de 13,4 €/m² sur le territoire de la CAESE, contre 15,3€/m² en Essonne et 18,5/m² en Ile-de-France.** La CAESE présente des loyers inférieurs à ceux du Nord de l'Essonne. La CA Paris Saclay affiche par exemple des loyers moyens de 16,1 €/m².

d. Un marché locatif concentré le long de la RN 20

A l'échelle de la CAESE, **l'offre locative est concentrée dans les communes les plus accessibles, c'est-à-dire le long de la RN 20.** Aucune offre n'est répertoriée dans l'Est ou l'Ouest de l'agglomération.

Le prix du loyer au m² est plus élevé sur Etampes et Morigny-Champigny que dans les autres communes proposant une offre locative. Toutefois, les typologies sont plus grandes dans les communes plus rurales qu'à Etampes qui concentre toute l'offre en petite typologie du territoire. Le loyer moyen au m² n'est donc pas nécessairement représentatif de l'accessibilité financière de l'offre immobilière locative dans les communes plus rurales.



B. Analyse des données de Demande de Valeurs Foncières (DVF) : Précautions méthodologiques

La base de données de « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF) recense **l'ensemble des transactions immobilières et foncières**. La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) et le Centre d'Etude et de d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) ont développé DVF+, une version simplifiée de la base pour faciliter son exploitation. Les données sont accessibles librement sur le site du CEREMA. Toutefois, la base **reste brute et nécessite des critères de fiabilisation complémentaires**.

Critères de fiabilisation des données

- Pour l'analyse des terrains, seule la catégorie **terrain à bâtir** a été analysée.
- Ont été exclues des traitements :
 - Les **extrêmes de prix** (5% des transactions dont le prix au m² était le plus élevé et 5% dont le prix au m² était le plus faible), pour exclure les transactions « exceptionnelles » ;
 - Les transactions à **titre gracieux** (valeur foncière = 0) ou pour **1€** symbolique (valeur foncière = 1), pour étudier le marché hors cessions particulières ;
 - Les transactions qui incluaient à la fois un appartement et une maison ;
 - Les communes sur lesquelles **moins de 5 transactions** étaient enregistrées ;
 - Les expropriations, les adjudications et les échanges.

C. Analyse des transactions immobilières

a. Un marché qui gagne en dynamisme avec des prix en hausse

Une hausse du volume de transactions

Entre 2014 et 2018, le **territoire a enregistré davantage de transactions de biens bâtis** (maisons ou appartements). En 2014, 467 transactions avaient été réalisées contre 584 en 2018, soit **une hausse de 25%**.

Les transactions des maisons sont plus nombreuses que les transactions d'appartements. De plus, elles ont connu une plus forte évolution à la hausse entre 2014 et 2018 sur la période alors que les transactions d'appartements restent relativement stables.

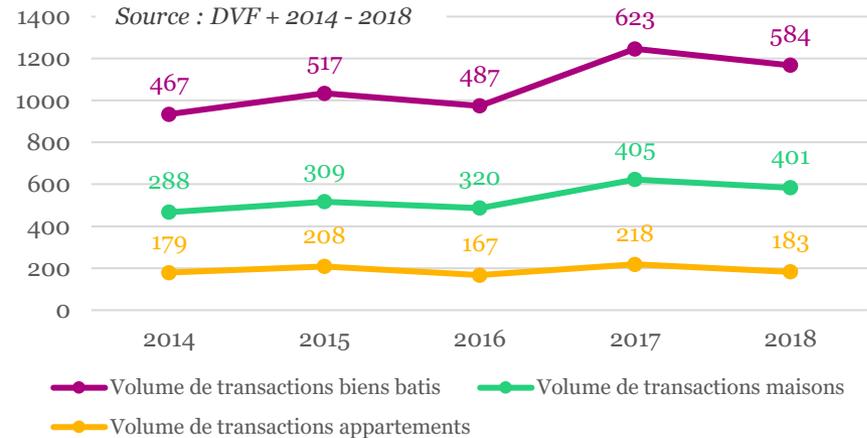
Une hausse des prix depuis 2015

Après une baisse importante entre 2014 et 2015, le **prix des biens immobiliers est en hausse sur l'agglomération, sans atteindre les niveaux de 2014.** Entre les période 2015 – 2016 et 2017-2018, les prix ont augmenté de 3% pour les maisons et de 2% pour les appartements en moyenne.

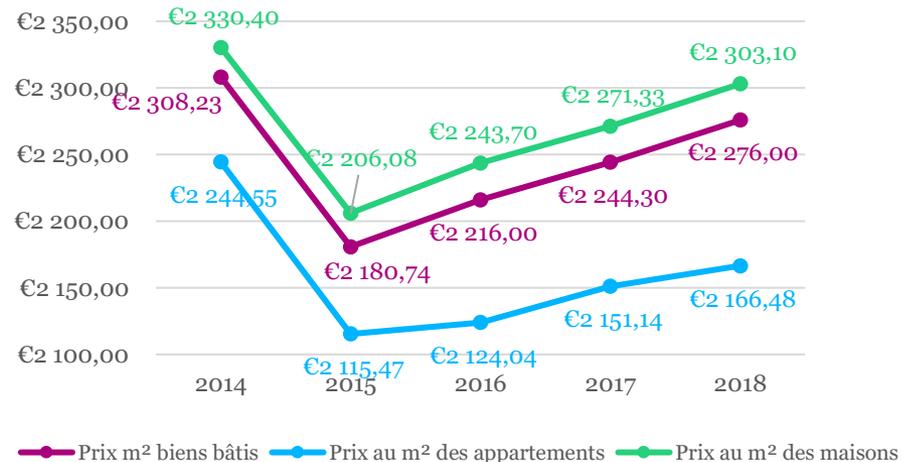
En 2018, en moyenne sur la CAESE, **une maison se vend à 2 303€/m² et un appartement à 2 166€/m².**

La hausse depuis 2015 pourrait s'expliquer selon les partenaires par le fait que la hausse des prix de la capitale incite les franciliens à reculer toujours davantage par rapport aux couronnes parisiennes avec **pour conséquence une hausse des prix globaux sur la Région Ile-de-France, y compris sur ses franges.**

Volume de transactions entre 2014 et 2018 sur la CAESE



Evolution du prix des maisons et appartements sur le territoire de la CAESE entre 2014 et 2018



b. Un marché articulé autour d'Etampes

Un marché plus tendu et des prix élevés autour d'Etampes

Des transactions de maisons ont lieu sur toutes les communes de l'agglomération avec, selon les entretiens, **des délais de commercialisation rapides**, à condition que le bien soit dans les prix de marché, témoignant d'un marché fonctionnel.

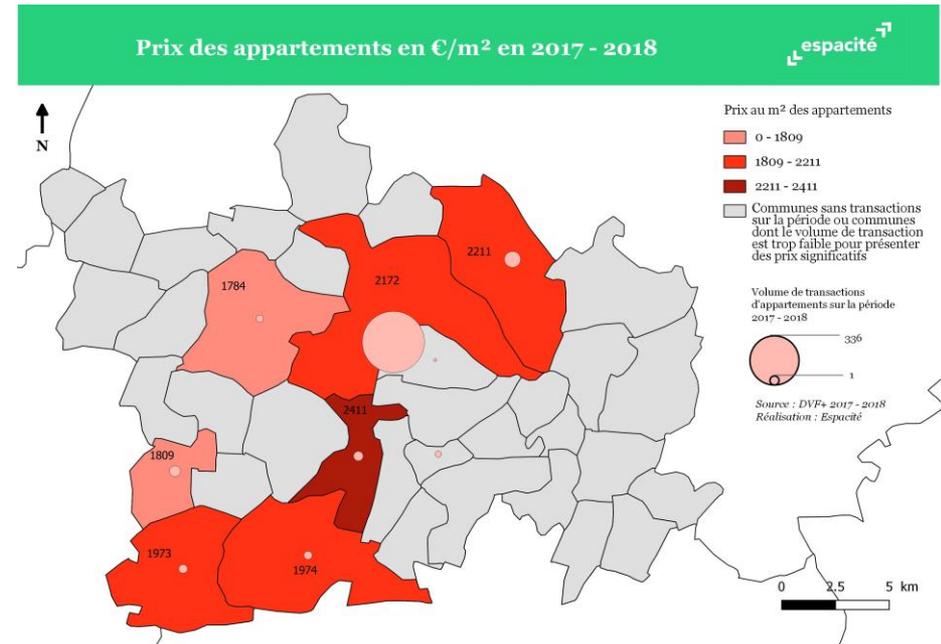
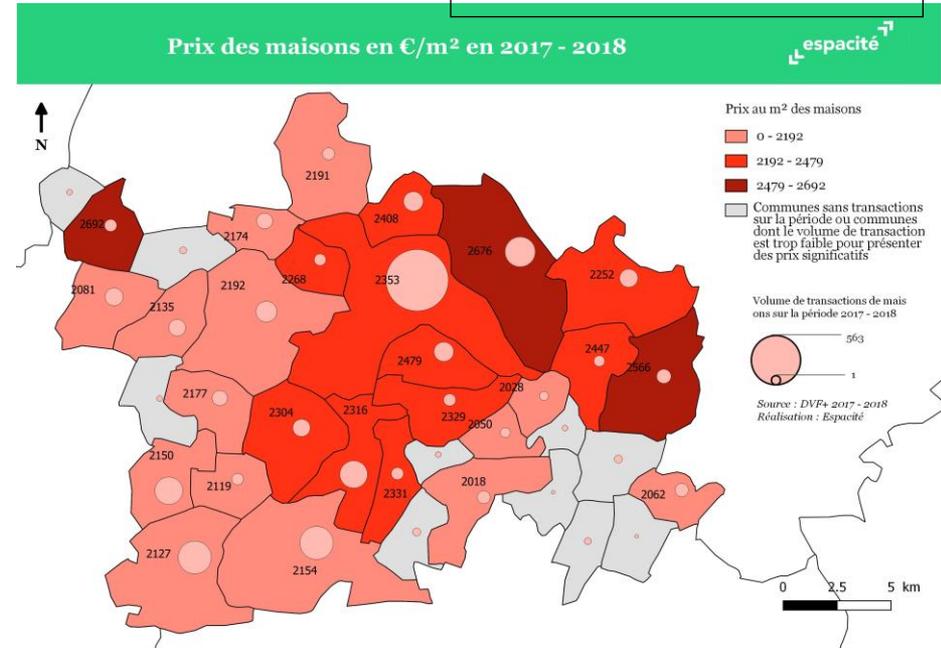
Les prix les plus importants se concentrent sur Etampes et sa périphérie avec des prix particulièrement élevés sur Morigny-Champigny et sur Valpuiseaux. Ainsi, la dynamique de marché se concentre sur le centre urbain mieux pourvu en services et transports.

Une attractivité de l'axe longeant la RN20 pour les appartements

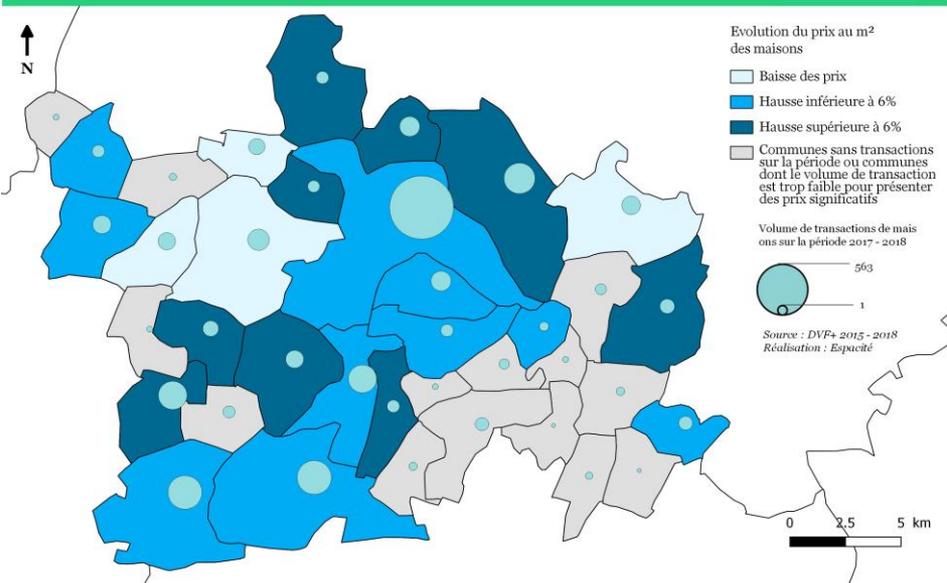
Les **transactions d'appartements sont plus marginales** sur le territoire en raison de la structure, majoritairement individuelle du parc. **Ainsi, seules les communes de l'axe longeant la RN20** enregistrent des ventes d'appartements avec des prix relativement élevés sur l'ensemble des communes de l'axe.

Une structuration autour d'Etampes

Ce **rayonnement d'Etampes sur le marché immobilier est corroboré par les entretiens communaux** qui relèvent un dynamisme important sur les communes proches de la ville centre avec des acquéreurs cherchant des biens accessibles en secteurs ruraux tout en conservant une proximité directe au pôle urbain, aux services et aux transports.



Evolution des prix des maisons en €/m² entre les périodes 2015 - 2016 et 2017 - 2018



C. Analyse des transactions immobilières

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20230327-CA-DEL-2023-020-DE
Date de télétransmission : 30/03/2023
Date de réception préfecture : 30/03/2023

c. Des prix en hausse en périphérie d'Etampes

Une attractivité des communes périphériques d'Etampes pour le marché des maisons

Pour les transactions de maisons, les communes périphériques d'Etampes, de Méréville et de Saclas affichent des hausses de prix très importantes entre 2015 – 2016 et 2017 – 2018. Cet indicateur pourrait indiquer un **phénomène de périurbanisation, avec des ménages quittant l'axe de la RN 20 à la recherche de coûts plus abordables.**

Une hausse modérée peut également être observée sur les communes de l'axe de la RN 20, suivant les tendances franciliennes.

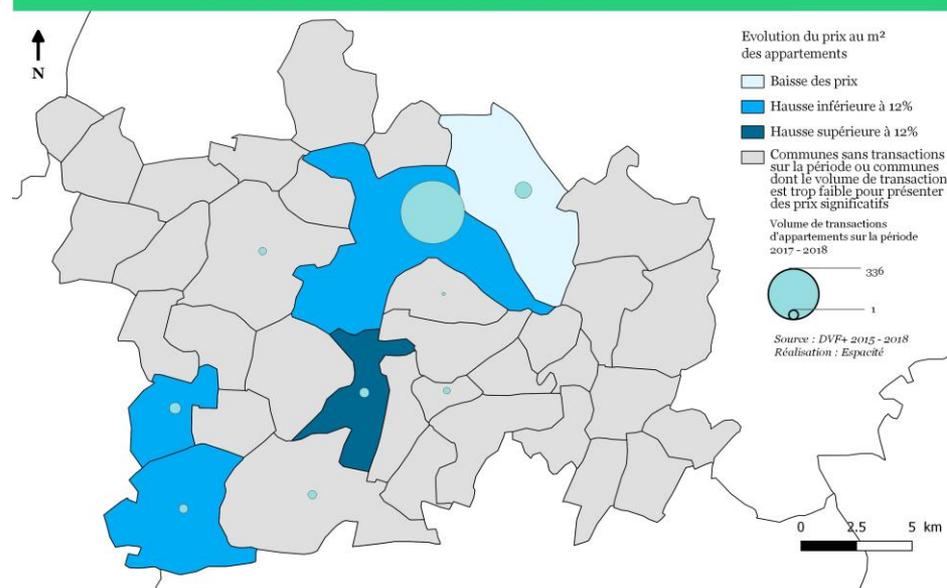
Seules 4 communes connaissent des baisses de prix entre les deux périodes (Bouville, Chalo-Saint-Mars, Mérobert et Boutervilliers).

Une hausse des prix des appartements

Pour les appartements, les **prix sont également en hausse** à Etampes, Angerville, Pussay et tout particulièrement à Saclas. Seule la commune de Morigny-Champigny connaît une baisse des prix de l'ordre de 3%.

Sur les autres communes, le volume de transactions est nul ou insuffisant pour en tirer des analyses fiables.

Evolution du prix des appartements en €/m² entre les périodes 2015 - 2016 et 2017 - 2018



| FORCES | FAIBLESSES |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> › Un cadre de vie paysager et calme › Un marché de l'immobilier dynamique, en particulier le long de la RN20 › Un parc à valeur patrimoniale (plusieurs sites classés) | <ul style="list-style-type: none"> › Un parc de grands logements rendant la primo-accession compliquée sur les communes rurales › Une offre de transports insuffisante, en dehors d'Etampes › Une offre locative limitée |
| OPPORTUNITE | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> › Des projets qui pourraient renforcer l'attractivité du territoire (ACV, NPNRU, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> › Une hausse des prix |

ENJEUX



Faciliter la **primo-accession**



Développer l'**offre locative**



VI. Volet foncier





1. Logique d'urbanisation et de développement

- A. Logique d'urbanisation et de développement**
- B. L'analyse des documents d'urbanisme**

A. Logique d'urbanisation et de développement

a. Historique de développement

La CAESE est structurée autour d'Etampes et de la RN 20. La ville centre, dont les premiers vestiges datent de l'antiquité, a connu un essor important au Moyen-Age et joue un rôle de place forte durant les périodes médiévale et de la Renaissance, pendant lesquelles la ville constitue un pôle de transit et d'attractivité à mi-chemin entre Tours et la Capitale. **L'inauguration au milieu du XIXe siècle la ligne de chemin de fer Tours – Paris** conforte l'assise de la ville d'Etampes, qui connaît une urbanisation et un développement important à cette époque. Ainsi, la commune dispose à la fois d'un centre historique marqué par le développement moyenâgeux puis sur la période renaissance mais également d'ouvrage typique des XIXe et XXe siècles. En particulier, Etampes possède un quartier de barres et de tours hérité de la crise du logement des années 1950 – 1960.

Avec le développement de la RN20 reliant Paris à l'Espagne tout au long du XXe, les communes de la CAESE connaissent une nouvelle dynamique. En effet, les communes situées à proximité des sorties (comme Morigny-Champigny ou Saclas) gagnent en connexion et disposent de nouvelles perspectives de développement pour des ménages travaillant sur l'axe. **Ainsi, autour de la RN20, les bourgs se développent davantage et tracent la ligne « urbaine » actuelle.** En particulier, à l'extrême Sud, le pôle d'Angerville- Le Méréville représente le pôle secondaire du territoire. **Là encore, le développement du pôle est étroitement lié au transport avec d'une part la desserte de la RN 20 et d'autre part la présence de la gare d'Angerville entre Paris et Orleans.** Ainsi, comme pour Etampes, les tissus urbains sont marqués par des centres anciens historiques mais aussi par un réseau de constructions plus récent conséquent à l'accroissement de l'attractivité du territoire suite à l'amélioration de l'offre de transports.

Autour de la commune et de l'axe de la RN20 se constitue un réseau de bourgs de taille plus ou moins importante. **Ces bourgs n'ont que peu bénéficié des grandes infrastructures et conservent leur caractère villageois constitué de maisons des XIXe et XXe siècles.** Toutefois, les communes en proximité directe de la commune d'Etampes ou dont le réseau de transport permet de la rejoindre rapidement disposent d'un parc de logements plus mixte conséquent au phénomène de périurbanisation des années 1990 – 2000 sur la CAESE.

A. Logique d'urbanisation et de développement

b. Une morphologie urbaine propice aux divisions de terrains

Dans un contexte où le foncier est contraint et avec la suppression des Coefficient d'Occupation des Sols, **les divisions de terrains se sont multipliées**. Sur la CAESE, le phénomène est également bien présent, dans des proportions variables selon les communes. Sur le territoire, on trouve de **nombreux secteurs où la morphologie urbaine est propice aux divisions avec des terrains dépassant les 1 000 m²**. Or, ces divisions **peuvent entraîner un développement urbain non maîtrisé mais également causer des problématiques de voisinage** ou de stationnement, comme le relève les partenaires.

Si **certaines communes comme Angerville ou Chalo-Saint-Mars** ont anticipé le phénomène et **pris des dispositions dans leur PLU pour limiter le développement incontrôlé**, d'autres communes se trouvent confrontées à **plusieurs demandes par an**, comme à Valpuiseaux, Boutervilliers, Puisselet-le-Marais, Bouville et Valpuiseaux, Chalou-Moulineux, Guillerval, Monnerville. **Toutefois, le phénomène reste marginal sur des communes où la tension reste modérée.**

Par ailleurs, sur certaines communes les divisions de terrains interviennent encore peu même si un potentiel existe comme au Domaine du Grand Bois à Saint-Cyr-la-Rivière ou sur les communes du Mervillois, de Mespuits ou de Brières-les-Scellés.

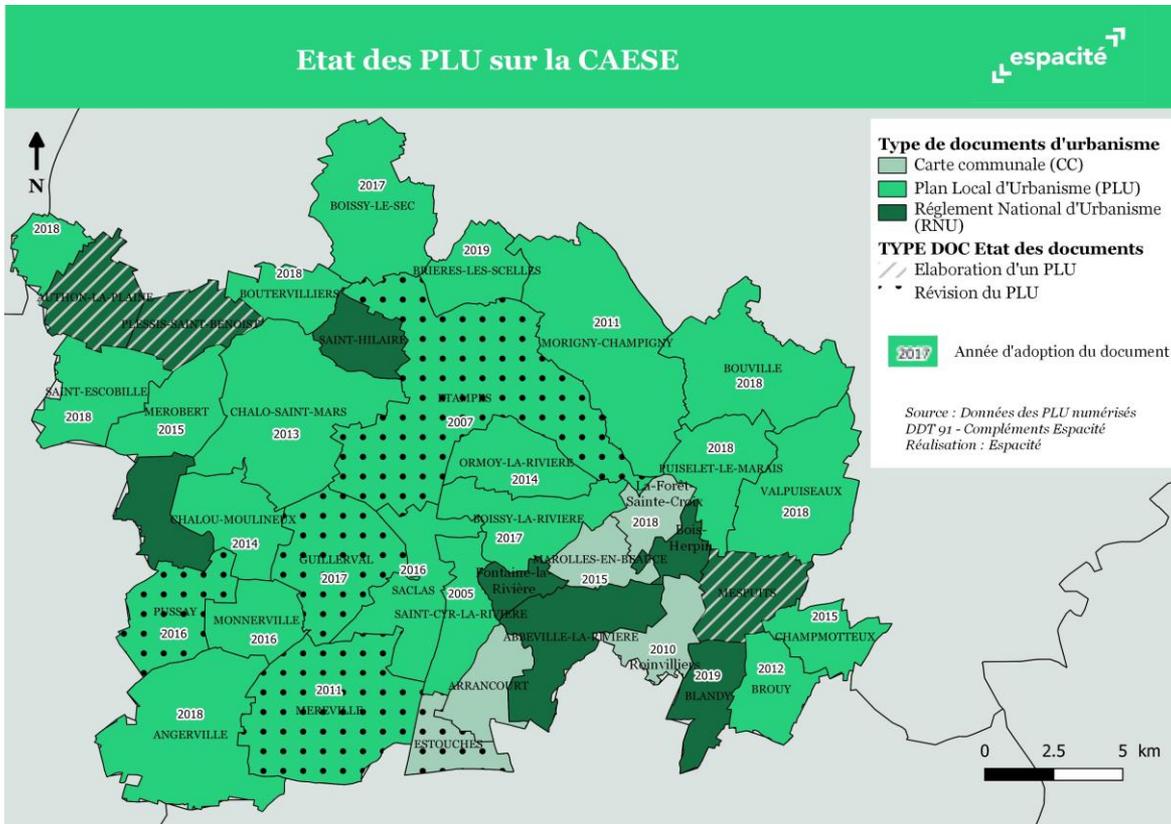
c. Un équilibre à trouver entre développement et offre de services

Actuellement le **maillage en transport en commun est très limité à l'échelle intercommunale**. En dehors de communes limitrophes d'Etampes, l'offre se limite aux lignes scolaires proposant des trajets de la périphérie vers Etampes le matin et d'Etampes vers la périphérie en fin de journée. **Ainsi, si un développement est souhaité sur les communes périphériques, il ne pourra pas être décorrélié du développement d'une offre de transports.**

Par ailleurs, toutes les communes relèvent l'importance de l'offre commerciale et de services pour assurer la pérennité des villages. En particulier, les communes rurales rappellent que l'objectif de développement retenu pour l'agglomération devra leur permettre de maintenir une rotation des ménages **afin d'assurer le renouvellement générationnel et donc de maintenir l'offre scolaire.**

B. L'analyse des documents d'urbanisme

a. Etat des PLU



Le territoire est presque intégralement couvert par des Plans Locaux d'Urbanisme. **Seules 9 communes sont encore soumises au règlement national d'urbanisme.** 3 d'entre elles ont un **PLU en cours d'élaboration** et devrait être adopté entre 2019 et 2020.

Pour les communes en PLU ou carte communale, à l'exception de St-Cyr-la-Rivière, **tous les documents datent de moins de 10 ans ou sont en instance de révision.**

En effet, 5 communes sont en procédure de révisions de leur PLU. **Ces révisions devraient être achevés entre fin 2019 et fin 2020.** Pour Etampes, la révision répond à **un besoin d'actualisation** du document datant de 2007. Pour Morigny-Champigny, il est également question d'actualiser un document de 2011. En ce qui concerne la commune de Le Mérévillois, issue de la fusion entre Méréville et Estouches, **la révision permettra de définir un PLU à l'échelle de la commune nouvelle.** Pour les autres communes, les révisions représentent des ajustements à la marge.

B. L'analyse des documents d'urbanisme

b. Les zones à urbaniser et les principaux projets

Sur le territoire de la CAESE, le fichier des PLU numérisés de la DDT 91, ne recense des zones A Urbaniser (AU) que sur les communes d'Etampes, de Méréville et d'Angerville.

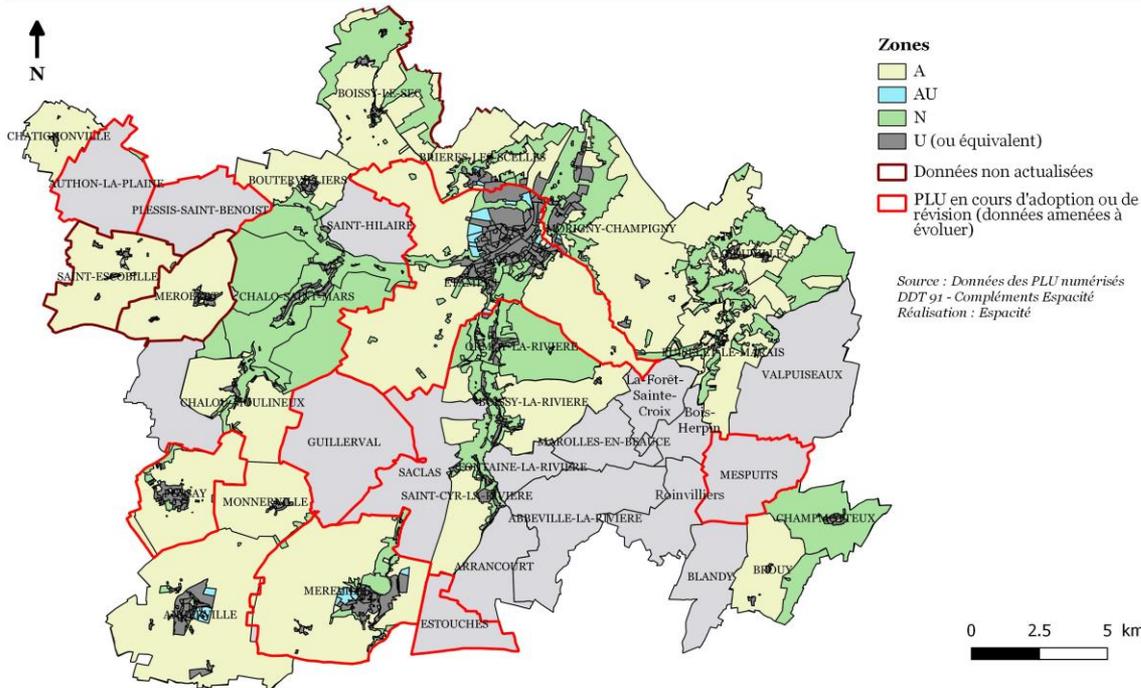
Néanmoins, les **nombreuses révisions en cours** ainsi que le manque d'actualisation des documents de St-Escobille et Mérobert dans le fichier de suivi, appellent à relativiser ce faible volume de zone AU.

Par ailleurs, **l'absence de zone AU sur une commune ne signifie pas qu'aucune disponibilité foncière n'existe**. Toutefois, si elles existent, il s'agira de **capacité de production au sein de l'enveloppe urbaine préexistante** (en dents creuses, en renouvellement urbain, etc.).

De plus, la limitation des zones AU et la concentration sur les potentiels de développement en zone urbanisée s'inscrit dans la politique régionale visant à limiter l'étalement urbain. Ainsi, certaines communes **rurales ont vu leur capacité d'extension forte réduite au titre des prescriptions du SDRIF** après l'élaboration de leur PLU.

Prescriptions des PLU

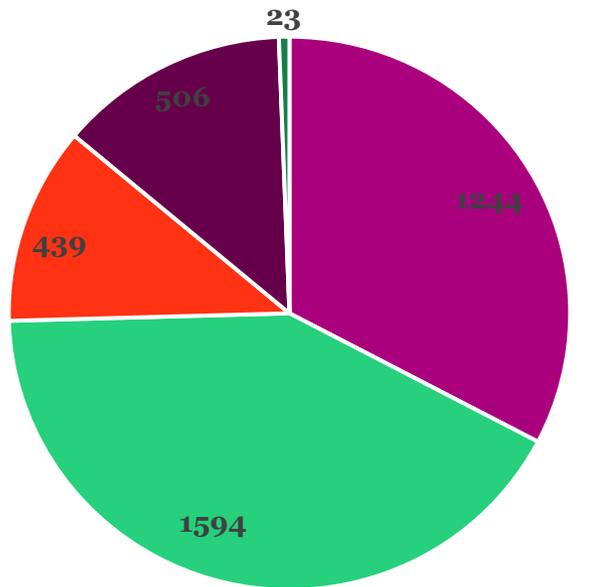
espacité



B. L'analyse des documents d'urbanisme

Potentiel de création de logements dans les PLU de la CAESE

Source : Fichier de synthèse de PLU - CAESE 2019 et compléments Espacité (rencontres avec les communes)



- Dans le tissu urbain
- En zone à urbanisée
- Par changement de destination ou division parcellaire
- NPNRU ou OAP
- Par réaffectation de logements vacants

c. Les potentiels de logements identifiés par les PLU

Un fort potentiel de production en extension et dans le tissu urbain

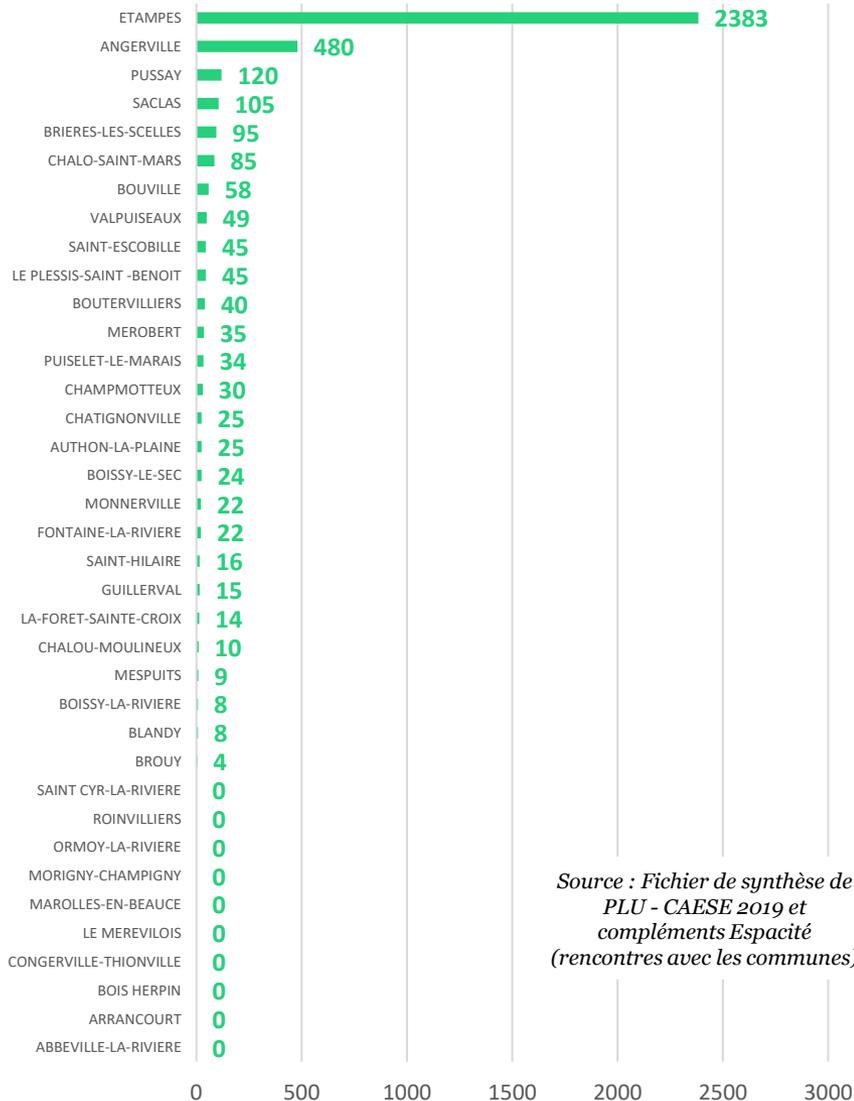
A l'échelle de la CAESE, les PLU identifient **un potentiel de production de 3 806 logements**. Ce chiffre est issu de l'analyse de la CAESE des PLH disponibles et du croisement avec les données recueillies au cours des ateliers territoriaux par Espacité.

Néanmoins, compte-tenu de **la transmission parcellaire des documents d'urbanisme et du volume de document en révision, cette enveloppe est à fiabiliser**.

Par ailleurs, 33% de cette production se situe dans le tissu urbain **existant et 42% en zone à urbaniser**. Ce taux important en dépit du faible nombre de zone AU, s'explique par la forte prépondérance d'Etampes dans les potentiels de développement du territoire. Compte-tenu du SDRIFF, la commune dispose en effet d'un potentiel de développement plus important y compris en extension.

Le renouvellement urbain en NPNRU ou en changement de destination, représente une part importante des capacités théoriques du territoire (25%).

Potentiels de production de logements selon les PLU



Un potentiel concentré sur Etampes

L'essentiel des capacités de production théoriques de la CAESE se **concentrent sur la commune d'Etampes** (63% des capacités de production de logements). La commune d'Angerville représente le 2^e gisement de projets logements avec 13% des capacités du territoire. Viennent ensuite Pussay, Saclas et Brières-les-Scellés. Ce constat rejoint les dynamiques de production de logements observés sur la période 2010 – 2015.

Toutefois, certaines communes n'affichent **aucun projet de production de logements. Toutefois, les communes n'étant pas tenues de flécher les parcelles identifiées comme à développer dans leur PLU il ne peut être affirmé avec certitude que les projets de développements sont inexistants.** Ainsi, des opérations pourront émerger dans ces communes même si les PLU ne prévoyaient pas de production de logements a priori.

Sur les communes de **Morigny-Champigny et du Mérévillois** l'enjeu d'identification des opportunités foncières est d'autant plus marqué. En effet, les obligations réglementaires relatives à la loi SRU, l'obligent pour la première et l'incitent fortement par anticipation pour la **seconde à développer une offre de logement social, pour laquelle des fonciers doivent être mobilisés.** Sur ces deux communes, les projets de révisions des PLU en cours peuvent expliquer également ces chiffres.

d. Morigny-Champigny : une commune carencée faisant face à d'importantes contraintes de développement

La commune de Morigny-Champigny a été **déclarée carencée en 2017 au titre de l'article 55 de la loi SRU**. La commune ne compte pas assez de logements sociaux (actuellement 0.01% du parc, soit 2 logements). Elle doit en produire **450 d'ici 2025, 100 d'ici la fin du triennal** (après négociation auprès du préfet, 146 initialement) afin de répondre à ses obligations.

La faible production de logements sociaux par au moins deux contraintes.

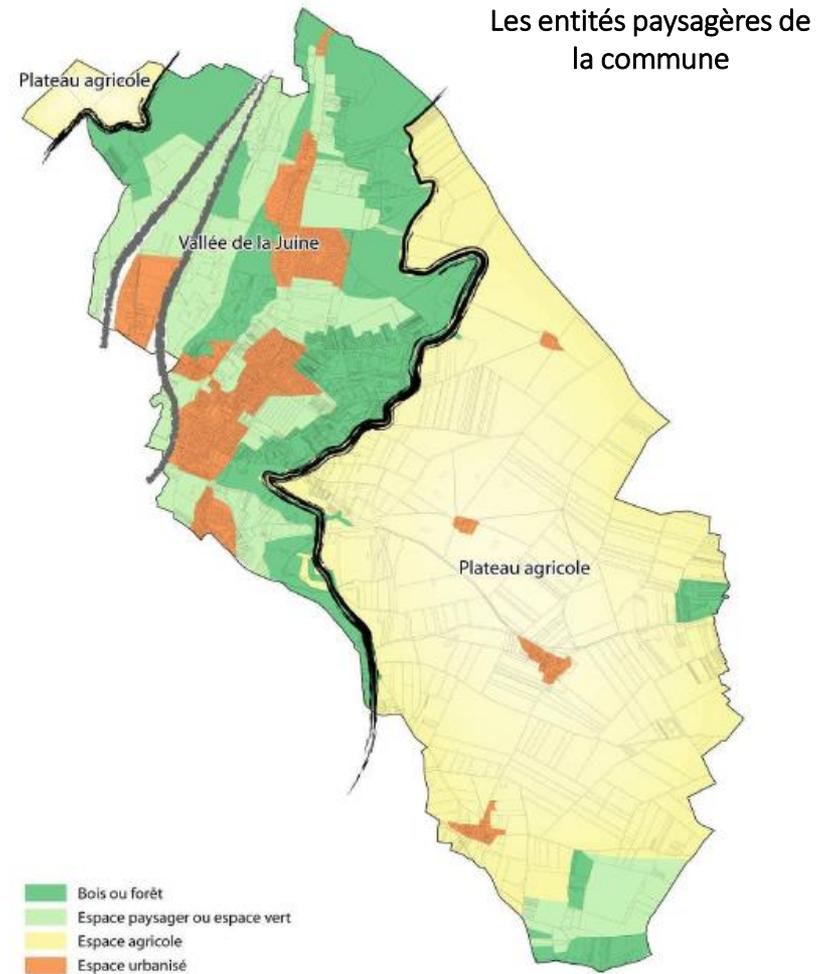
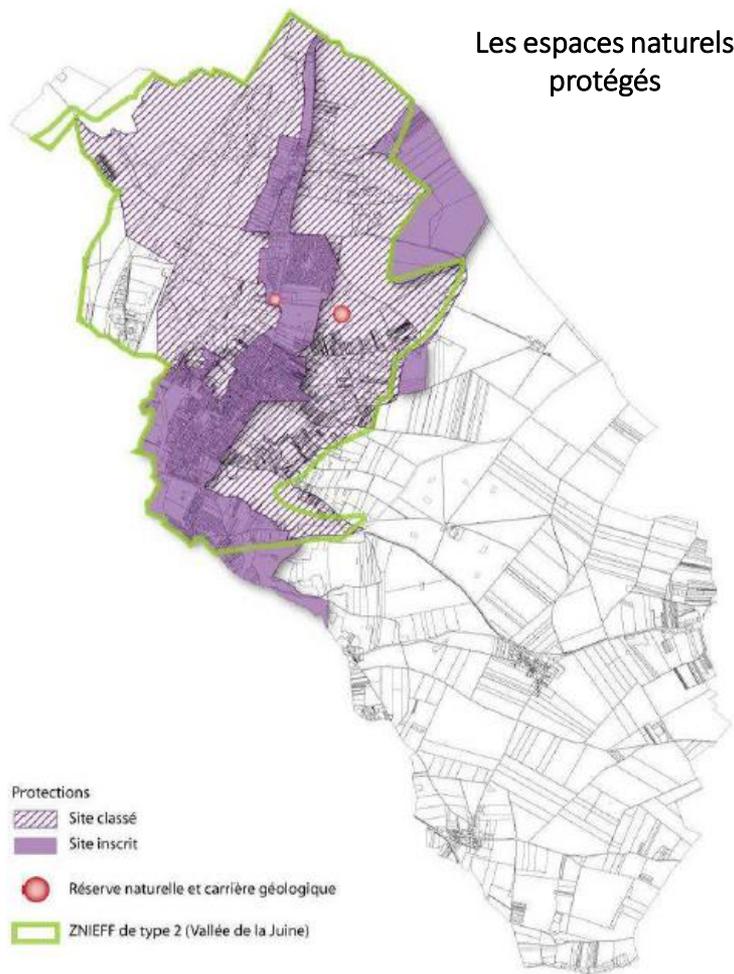
De faibles possibilités de développement immobilier liées au nombre important de zones sous contrôle

Le centre-bourg déjà urbanisé et les secteurs alentours s'inscrivent dans différents périmètres sur lesquelles les constructions sont très contraintes :

- **Des Espaces Naturels Sensibles**, notamment des zones boisées entourant le centre-bourg ;
- **Des sites classés et inscrits ainsi que plusieurs monuments historiques** : le Château de Jeurre, le Domaine de Brunehaut, le Polissoir de la Petite Garenne, le Château de Morigny, l'Eglise abbatiale de la Trinité, un Ancien prieuré ;
- **Des risques technologiques et industriels** : une canalisation gaz naturel traversant la partie la plus urbanisée de la commune, une canalisation hydrocarbure traversant le Sud du territoire communal ;
- **Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2** : la Vallée de la Juine allant d'Etampes à Itteville ;
- **Des zones humides** de classe 2 (zone humide), 3 (forte probabilité de zone humide), 5 (zones en eau)
- **Des risques de remontée de nappes** dans les sédiments dans le centre-bourg (sensibilité forte et sensibilité très élevée, nappe affleurante)
- **Des sites de présomption archéologique.**

Le reste de la commune est constituée de zones classées « agricoles » où le développement urbain est actuellement très limité. Si certaines de ces zones s'accompagnent d'inconstructibilité, d'autres sont simplement très réglementées. Sur ces-dernières, l'enjeu est alors de composer avec les contraintes, toute en produisant une offre abordable. Ces contraintes peuvent représenter un frein pour les opérateurs, notamment sociaux, et nécessitent donc un effort supplémentaire, ainsi que des mises en chantier plus lente.

B. L'analyse des documents d'urbanisme



B. L'analyse des documents d'urbanisme

Des capacités de préemption limitées dans un territoire au nombre de parcelles communales réduit

La commune a bientôt épuisé tout le foncier communal. Morigny-Champigny a signé **une convention avec l'EPFIF** et est passée en maîtrise afin d'accélérer le processus. Pour l'instant, depuis la signature de la première convention il y a 3 ans, **une seule parcelle a été préemptée**. La capacité de la mairie à acquérir du foncier reste donc actuellement limitée. **De même, au titre de la carence, le préfet dispose d'un droit de préemption qui n'a pas encore été mobilisé.**

Il apparaît **que le prix des biens et terrains sur la commune est particulièrement dissuasif** pour les autorités publiques. Il est en effet compliqué de rassembler les fonds pour acquérir des biens et terrains. Ainsi, le principal enjeu sera d'accélérer l'intervention foncière publique afin de maîtriser des terrains.

Un territoire considéré comme peu attractif pour les bailleurs avec un marché immobilier aux prix élevés

Le territoire est décrit **comme peu attractif par la ville pour les bailleurs sociaux** du fait de nombreuses contraintes réglementaires augmentant le coût de construction (une inscription en secteur sauvegardé notamment).

Par ailleurs, en dehors des parcelles communales, le coût du foncier privé est assez élevé sur la commune ce qui rend difficile la sortie d'opérations financièrement équilibrées pour des opérations sociales. **De plus, ces fonciers permettent la sortie d'opérations libres très concurrentielles avec par exemple des loyers élevés et donc des retours sur investissement estimés importants.**

Une production de logements sociaux en opération mixte nécessitant de plus grandes emprises foncières

Afin de ne pas créer des quartiers précarisés, la commune s'inscrit dans la tendance nationale à la production de logements sociaux au sein d'opérations mixtes. Toutefois, ce type de production nécessite de démultiplier les constructions. **Selon la commune, pour combler le déficit de 450 logements, ce sont en tout plus de 900 logements qui devraient être produits.** Ainsi, les opportunités foncières à identifier doivent être plus nombreuses.

Malgré les contraintes, des potentialités identifiées et des projets à venir

A ce jour, **trois projets sont en cours de conception à l'échelle de la commune** visant à atteindre les objectifs des deux premiers triennaux. **Ces projets ne sont encore ni réalisés ni livrés** mais sont en cours de développement. Par ailleurs, **d'autres potentiels fonciers ont été identifiés** pour développer des logements, avec des **niveaux de réalisme plus ou moins élevés, selon les différentes contraintes existants sur le territoire.**

L'ensemble de ces sites présentent une ou plusieurs contraintes réglementaires limitant l'ouverture à l'urbanisation. **Un dialogue a été amorcé avec l'Etat pour déterminer les zones qui pourront ou non faire l'objet d'un développement.** Une fois que des décisions définitives seront arrêtées, la commune sera en mesure d'avoir une vue plus précise sur ses capacités de développement et pourra s'engager dans une phase de production de logements sociaux.

Des grands objectifs du territoire à clarifier avec les services de l'Etat

La clarification des grands objectifs du territoire avec les services de l'Etat est donc la condition sine qua non au développement d'une offre sociale sur le territoire. **Il s'agit d'opérer des arbitrages et de prioriser les différentes contraintes réglementaires** : produire plus de logements sociaux et limiter l'étalement urbain par exemple. Le territoire compte en effet plusieurs pastille SDRIF sur lesquels il est possible de proposer un développement de l'offre. La commune se questionne toutefois sur la pertinence de la localisation de ces pastilles et l'intérêt d'y avoir recours pour développer son offre en logements sociaux. **Ainsi, l'avancement de ces projets ne pourra se faire qu'à condition d'un travail étroit entre les services de la commune et de l'Etat.**

Des innovations à mettre en œuvre

Compte-tenu des contraintes de la commune, il apparaît que la production d'une offre sociale représente une difficulté particulière. **Un effort conséquent sera donc à fournir pour permettre l'émergence de projet dans des temps raisonnables.** D'une part, il s'agira d'un **investissement financier**, issue du partenariat entre la commune et les partenaires financeurs. D'autre part, l'enjeu sera de créer de **nouvelles manières de produire du logement social en mobilisant toutes ses formes**, y compris celles qui peuvent paraître marginale en termes de volume comme **l'intermédiation locative, les logements adaptés ou les logements en BRS**, qui peuvent contribuer à la mutation de biens anciens. Il pourra également être question de **renforcer ou de créer des partenariats**, avec des partenaires comme Action Logement ou la SNL, ayant vocation à encourager le développement d'offres sociales sous toutes ses formes, concourant à la résorption du déficit.



2. Le marché foncier

- A. L'évolution des prix sur le marché foncier**
- B. Le marché foncier**
- C. Synthèse des enjeux sous forme de matrice MOFFE**

A. L'évolution des prix sur le marché foncier

a. Une hausse des prix du foncier qui détonne avec la tendance départementale

Une hausse importante du prix

Les prix du foncier sur l'agglomération de la CAESE suivent une **tendance contraire aux prix essonnien avec une hausse**, qui connaît une accélération entre 2016 et 2018, alors qu'ils sont en baisse sur le département.

Entre 2014 et 2018, les prix du foncier au m² ont presque doublé.

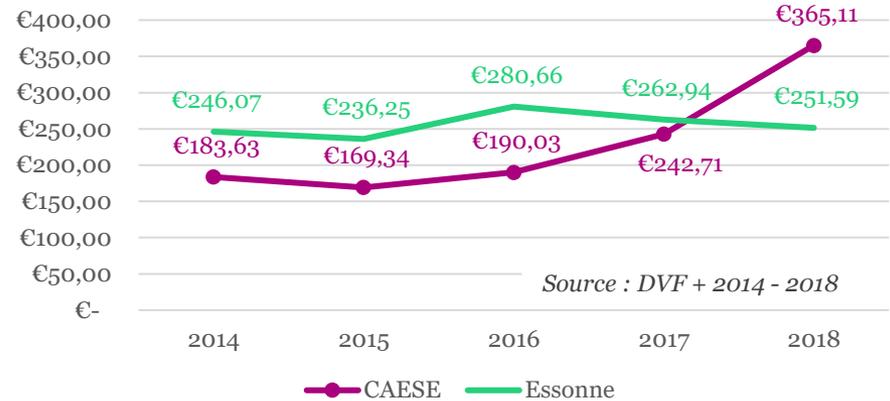
Une baisse de la taille des terrains

Cette hausse s'explique en partie par l'**onde de marché de la capitale**. En effet, la hausse des prix à Paris et en proche banlieue s'accompagne d'un recul des ménages franciliens avec **une hausse des prix y compris aux franges régionales**.

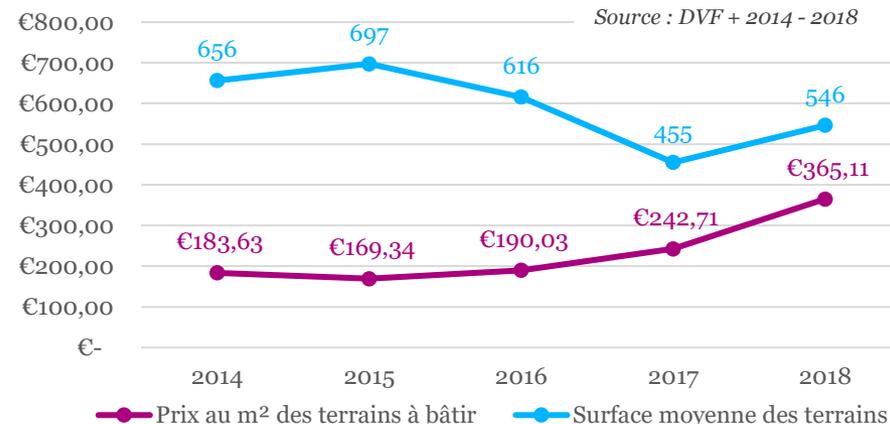
Toutefois, une autre tendance peut expliquer ce phénomène. **Sur la période 2014 – 2018, on observe une forte baisse de la superficie des terrains**. En moyenne en 2014, les terrains mesuraient 656 m² contre 546m² en 2018, soit une baisse de 17%. **Or, ramené au m², un terrain de grande superficie tend à être moins cher.**

Ce phénomène est très marqué sur la CAESE en raison de la morphologie du territoire. En effet, avant la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, les terrains sur la CAESE faisaient rarement moins de 1 000m². Après cette loi, les opérateurs et particuliers ont pu acquérir de plus petits terrains entraînant **une chute importante de la taille moyenne des terrains et une hausse des prix au m²**.

Evolution du prix foncier (terrains à bâtir en €/m²) et sur la CAESE et l'Essonne entre 2014 et 2018



Evolution du prix foncier (terrains à bâtir en €/m²) et de la taille des terrains (en m²) sur la CAESE entre 2014 et 2018

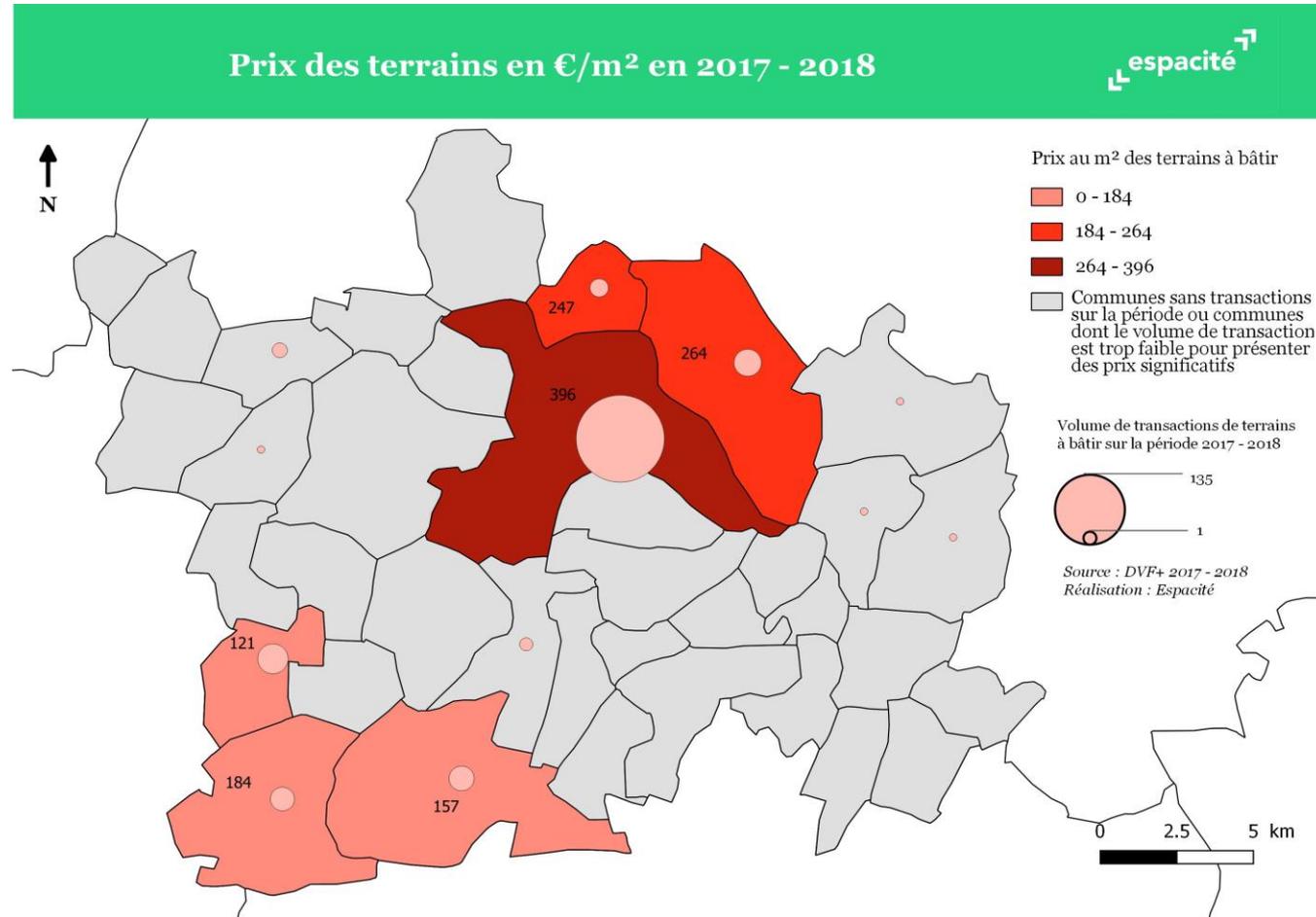


b. Des transactions foncières concentrées sur les principaux pôles urbains

Les transactions de terrains à bâtir sont peu nombreuses en dehors d'Etampes, Morigny-Champigny, Brières-les-Scellés, Le Mérévillois et Pussay.

En effet, en dehors de ces communes, le dynamisme de construction est moins intense (demande plus faible), notamment en raison d'une offre de service plus limitée. De plus, sur les communes rurales, la politique de limitation de l'étalement urbain a eu pour conséquence de restreindre fortement leur capacité d'extension. Or, dans ces centres-bourgs, les dents creuses et/ou potentiels en renouvellement urbain sont limités.

Les prix sont particulièrement élevés sur Etampes et dans une moindre mesure sur Morigny-Champigny et Brières-les-Scellés, en cohérence avec la forte attractivité de la commune centre et de sa périphérie directe. En particulier, si la CAESE attire peu les opérateurs, la commune d'Etampes, elle, bénéficie d'un fort dynamisme de production, notamment portée par le secteur de gare.



c. Une tension foncière accrue sur Etampes et Le Mérévillois

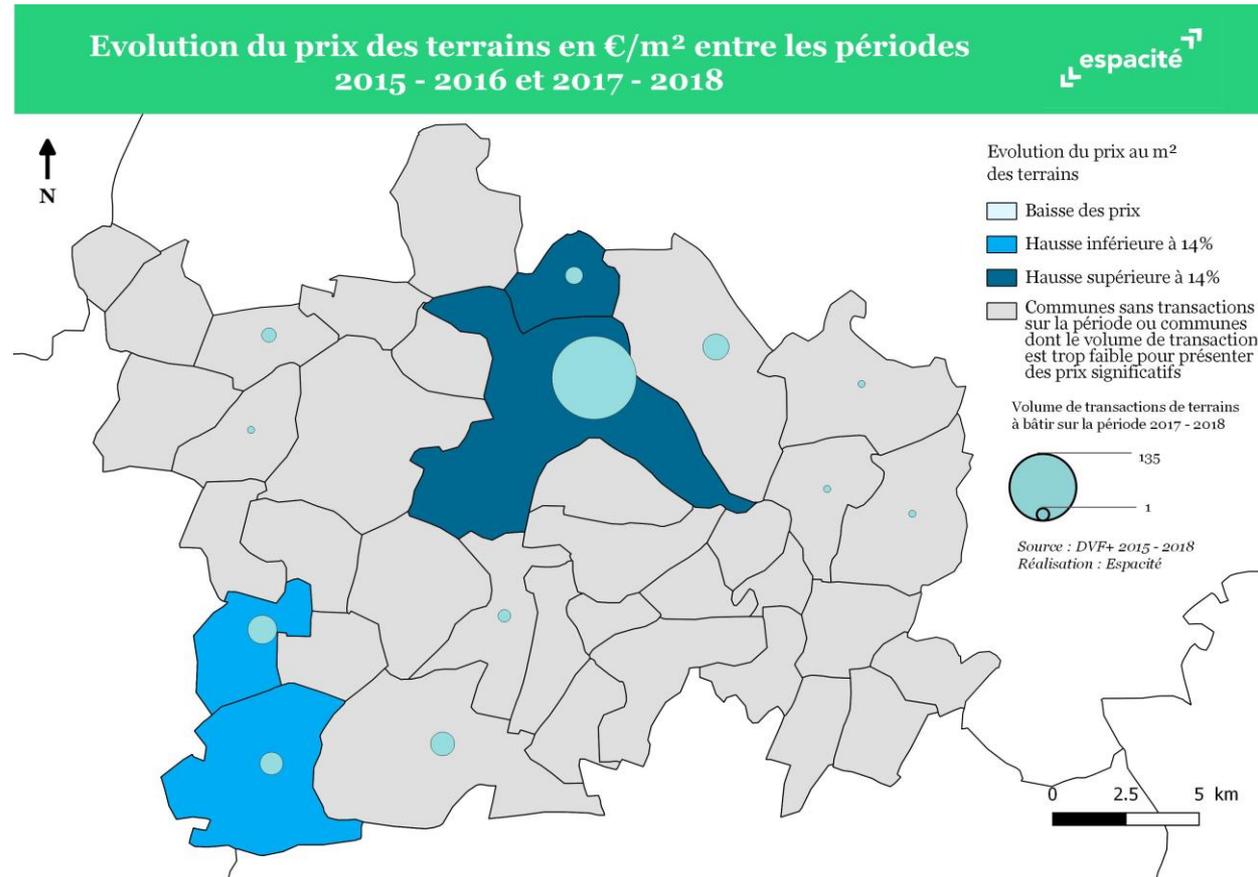
En plus d'afficher des prix fonciers élevés, **Etampes connaît une forte hausse du coût du foncier**, tout comme la commune limitrophe de Brières-les-Scellés. **Cette tendance confirme l'intérêt des ménages et opérateurs pour la commune.**

Le pôle Mérévillois-Pussay connaît également une hausse des prix avec une dynamique de production bien présente, bien que plus modérée.

d. Un marché « entre-deux » qui complexifie les opérations notamment de logement social

Ainsi, la CAESE dispose d'un marché hybride **entre les tendances franciliennes et les marchés provinciaux avec des coûts du foncier élevés et en hausse à l'image de l'onde de marché francilienne mais une demande limitée en raison de l'éloignement à la capitale.**

In fine, les opérateurs, notamment du logement social, doivent **acquérir un foncier très cher compte-tenu des perspectives de prix de sortie très limitées.** C'est pourquoi les opérations tendent à se concentrer sur la commune d'Etampes dont les perspectives de ventes ou locations sont plus favorables.



| FORCES | FAIBLESSES |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> > Des capacités de production, notamment en renouvellement urbain > Une bonne couverture en documents d'urbanisme récents | <ul style="list-style-type: none"> > Une concentration des capacités foncières sur quelques communes > Une mauvaise connaissance des capacités foncières sur certaines communes |
| OPPORTUNITÉ | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> > Des projets (ACV, NPNRU, etc.) qui pourraient créer des opportunités foncières | <ul style="list-style-type: none"> > Une hausse des prix > Des opportunités foncières contraintes dans les communes SRU |

ENJEUX



Permettre la mobilisation de foncier sur les communes soumises aux obligations de **la loi SRU**



Proposer une répartition équilibrer de la production de logements en **tenant compte des capacités foncières** des communes



Encadrer les phénomènes de **divisions de parcelles** pour en limiter les dérives



VII. Conclusion



| FORCES | FAIBLESSES |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> › Un territoire familiale avec un parc important de grands logements › Un fort patrimoine architectural et paysager › Des prix modérés par rapport à l'échelle francilienne › Un tension dans le parc social plus faible qu'à l'échelle régionale | <ul style="list-style-type: none"> › Une forte vacance › Une concentration de plus en plus importante de l'offre en logement au sein d'Etampes › Une desserte en transport moindre en dehors de la commune centre d'Etampes › Une tension croissance sur le parc locatif social › Un manque d'attractivité pour les jeunes › Un manque de petites typologies et d'offre locative privé › Un manque d'information des ménages › Un manque d'attractivité pour les opérateurs |
| OPPORTUNITE | MENACES |
| <ul style="list-style-type: none"> › Des projets qui pourraient renforcer l'attractivité du territoire (ACV, ORT, NPNRU, PIV, etc.) › Des bassins d'emplois dynamiques que le territoire et à proximité en Ile-de-France et le Centre-Val-de-Loire | <ul style="list-style-type: none"> › Une hausse des prix fonciers et immobiliers › Un parc ancien à réhabiliter › Un affaiblissement du solde migratoire sur la dernière période › Bien que modéré, un phénomène de vieillissement de la population › Des obligations au titre de la loi SRU à respecter et une forte concentration du parc social sur la commune d'Etampes |

ENJEUX



Produire une offre de logements permettant **de couvrir les manques identifiés au sein du territoire** et de maintenir les ménages en début de parcours résidentiels et les salariés du territoire



Renforcer l'attractivité du territoire et réinvestir le parc ancien vacant



Conduire une stratégie foncière permettant de composer avec les atouts et contraintes du territoire : **identifier des opportunités** pour **inciter les opérateurs** à développer des projets



Développer **une offre de logements sociaux suffisantes** en quantité et en qualité pour répondre aux besoins des publics plus modestes, tout en tenant compte **des capacités foncières et des dessertes en transports**



Approfondir la connaissance du parc privé, en particulier du parc locatif et en copropriété, pour accompagner l'intervention dans le parc ancien dégradé



Informers les ménages et les personnels de mairie pour assurer la mobilisation optimale des aides



Répondre aux besoins des publics dits « spécifiques » en développant une offre **nouvelle et innovante**

C. Synthèse des parcours résidentiels

